

مكتب النشر العربي

شرح

احكام الأراضي الأميرية

ونظام الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة

الصادر بالقرار

٣٣٣٩

بقلم المحامي

عثمان سلطان

استاذ الحقوق التجارية واحكام الاراضي

في المعهد الحقوقي العربي بدمشق

مطبعة الجامعة السورية سنة ١٣٥٤-١٩٣٦

عرض الكتاب

لما كانت القوانين والنظم الجارية في بلادنا السورية بشأن الاراضي الأميرية وسائر الأموال غير المنقولة قد تعدلت وتحوّرت مرات متعددة سواء كان في عهد الحكومة العثمانية او عهد الحكومة السورية ، وكانت الحاجة ازاء هذه التعديلات الكثيرة تدعو الى تمحيص ما ثبت من احكام تلك القوانين وما الغي منها لتسهل على المطالع دراستها ويتسنى له تمييز الناسخ من المنسوخ منها فقد رأيتني ـ بعد ان عهد اليّ بتدريس احكام الاراضي في المعهد الحقوقي العربي ـ مضطراً الى وضع مؤلف يضم بين دفتيه شتات تلك الاحكام المبعثرة في مختلف القوانين والقرارات فوضعت هذا المختصر شارحاً فيه ، على قدر الامكان ، احكام الاراضي الأميرية ونظام الملكية العقارية الصادر بالقرار « ٣٣٣٩ » مع ما يتبع ذلك من قرارات عقارية صدرت في فترات مختلفة . فعسى ان يلاقي عملي هذا ارتياحاً لدى اولي الفضل ، ويسد فراغاً صغيراً في خزانة المدونات العربية للحقوق ، وان يتحقق منه النفع المطلوب .

وفيما انا اضع كتابي هذا بين ايدي المطالعين أرجو من رجال الحقوق والقانون ان يرشدوني الى ما يجدونه فيه من مواقع الخطأ لأجل اصلاحها في الطبعة الثانية اذ العصمة لله وحده وهو ولي التوفيق .

المقدمة

في

القوانين والنظم العقارية

القوانين العقارية العثمانية :

ان اول قانون عقاري وضع في هذه البلاد هو القانون الذي سنته الحكومة العثمانية عام ١٢٧٤ هجرية واطلقت عليه اسم « قانون الاراضي » . والذي اعتبرت بموجبه الاراضي على انواع لكل منها احكامه الخاصة . فجاءت احكامه مختلفة بعض الاختلاف عن الاحكام والقواعد الفقهية المقررة في المجلة للاموال غير المنقولة .

وفي سنة ١٢٧٥ هجرية الحق بهذا القانون نظام خاص بمعاملات تسجيل العقارات اطلق عليه اسم : « نظام الطابو » .

وفي سنة ١٢٧٦ هـ صدرت تعليمات بكيفية اعطاء سند التمليك للمتصرفين بالعقارات سميت : « تعليمات سندات الطابو » .

وفي سنة ١٢٨٤ هـ نشر « قانون انتقال الاراضي الاميرية » الذي توسعت بموجبه درجات اصحاب حق الانتقال في الاراضي المذكورة تعديلاً لما سبقه من القوانين المتعلقة بهذا الشأن ، والتي سيأتي ذكرها في بحث انتقال الاراضي الاميرية .

وفي سنة ١٢٩١ هـ نشر نظام آخر باسم « نظام سندات التمليك » يتعلق بكيفية اعطاء سندات تمليك الى اصحاب الاملاك الصرفة وسائر العقارات التي ارضها ملك وبناؤها وغراسها ملك ، والى اصحاب الاملاك الكائنة في الاراضي الموقوفة ذات المقاطعة والاراضي الاميرية المربوطة ببدل عشري ، اعني الابنية والكروم والاشجار القائمة فوق هذه الاراضي .

وفي ١٦ شباط سنة ١٣٢٨رومية صدر قانون« تصرف الاشخاص الحكميين بالاموال غير المنقولة » الذي اجيز به تصرف الاشخاص المعنويين بالعقارات تحت قيود وشروط اقتضتها المصلحة العامة .

وفي ٢٥ شباط سنة ١٣٢٨ صدر قانون توثيق الديون بالاموال غير المنقولة باسم « قانون وضع الاملاك غير المنقولة بصفة تأمينات » .

وفي يوم ٢٧ شباط سنة ١٣٢٧ نشر قانون « انتقالات الاموال غير المنقولة » الذي تحددت بموجبه درجات اصحاب حق الانتقال في الاراضي الاميرية والموقوفة فجعلت ثلاثاً .

وفي يوم ٣٠ مارت سنة ١٣٢٩ صدر القانون المسمى « قانون التصرف بالاموال غير المنقولة » فتقررت فيه الاحكام الواجب اتباعها في التصرف بالاملاك والاراضي الاميرية والموقوفة والمستغلات والمسقفات المربوطة بكل نوع من الاملاك والاوقاف المضبوطة والملحقة والمستثناة .

وفي يوم ٧ كانون الاول سنة ١٣٢٩ صدر قانون بكيفية ازالة الشيوع في الاموال غير المنقولة باسم « قانون تقسيم الاموال المشتركة غير المنقولة » .

وهناك بعض النظم والقوانين والقرارات الفرعية المتعلقة بالاموال غيرالمنقولة كالنظم المتعلقة بالخراج والعقارات الوقفية والاستملاك الجبري وغير ذلك مما هو خارج عن ابحاث هذا الكتاب نضرب صفحاً عن ذكرها وتعدادها ولا سيا وان معظمها اصبح لاغياً بحكم القوانين الاخيرة .

القرارات العقارية الموضوعة في عهد الانتداب الافرنسي :

وبعد ان زالت سلطة الدولة العثمانية عن البلاد السورية شرعت السلطة الفرنسية المنتدبة بتحوير القوانين والنظم في مختلف الشؤون بقصد اصلاح حالة البلاد، وفي جملة ذلك القوانين العقارية . فعمدت الى تعديلها وافراغها بشكل يتلائم مع الحاجة الزمنية: فنشرت قرارات عديدة في هذا الشأن قلبت بها احكام القوانين والنظم العقارية العثمانية رأساً على عقب وادخلت على العقارات تشريعاً جديداً مقتبساً من الحقوق الغربية . ونحن نثبت فيما يلي جدولاً بالقرارات المذكورة بحسب تاريخ صدورها اتماماً للفائدة وتمهيداً لابحاثنا القادمة .

القرار

١٣٢٩ صدر في ٢٠ ايار سنة ١٩٢٢ وهو يتعلق بتوثيق الديون بالاموال غير المنقولة . تعدلت بموجبه احكام القانون العثماني المسمى : « وضع الاملاك غير المنقولة بصفه تأمينات » والمؤرخ في ٢٥ شباط ١٣٢٨ رومية . وبذلك تنظمت معاملات التأمين العقاري تنظيماً جديداً .

(ملاحظة : الغيت بعدئذ احكام الباب الثاني والثالث والرابع من القرار ١٣٢٩ المذكور بموجب القرار ذي الرقم ١٠٢ الصادر في ٦ آب سنة ١٩٣١ والمعدل للمادة ٢٧٠ من القرار ذي الرقم ٣٣٣٩).

٢١٩٢ صدر في ٢١ ايلول سنة ١٩٢٢ وهو يقضي بتمديد المهلة المعينة في شأن الفقرة الموقتة من قانون تصرف الاشخاص المعنويين بالاموال غير المنقولة المنشور في سنة ١٣٢٨ رومية .

٢٥٤٧ صدر في ٧ نيسان سنة ١٩٢٤ . تعدلت بموجبه بعض موادالقانون العثماني الصادر في ١٦ شباط سنة ١٣٢٥ بشأن تصرف الاشخاص المعنويين بالاموال غير المنقولة وتقررت فيه احكام بحق الاشخاص الحكميين الذين يحق لهم شراء العقارات في سوريا ولبنان وتملكها والتصرف

القرار

بها ضمن حدود المدن والقرى وفي خارجها .

١٤٤ صدر في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ بشأن تنظيم الاملاك العمومية في بلاد الدول الواقعة تحت الانتداب الفرنسي .

وصدرت في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ القرارات الآتية :

١٨٦ بشأن تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة .

١٨٧ يتعلق بتعيين تفرعات تطبيق القرار ١٨٦ .

١٨٨ بخصوص انشاء السجل العقاري للاموال غير المنقولة .

١٨٩ يتعلق بتعيين تفرعات تطبيق القرار ذي الرقم ١٨٨ الآنف ذكره .

٨٠ صدر في ٢٩ كانون الثاني سنة ١٩٢٦ بشأن استبدال العقارات الوقفية .

١٧١ صدر في ١٠ آذار سنة ٩٢٦ يتعلق بحل الاراضي المشاعة .

١٦٧ صدر في ٢٢ آذار سنة ٩٢٦ يتعلق بتحديد العوائد المستحقة للاوقاف .

٢٧٥ صدر في ٥ ايار سنة ١٩٢٦ عينت به املاك الدولة الخاصة غير المنقولة وطريقة ادارة وبيع هذه الاملاك.

٣٢٠ صدر في ٢٦ ايار سنة ٩٢٦ يتعلق بالمحافظة على مياه الاملاك العامة .

١٧٨ صدر في ١٢ آذار سنة ١٩٢٨ يتعلق بوضع نظام للمقالع .

٢٦١٥ صدر في ١٥ حزيران سنة ١٩٢٩ بشأن الوعد ببيع حق عيني عقاري .

٣٢٢٣ صدر في ٢٢ تموز سنة ١٩٣٠ عدلت به الفقرة ٥٣ من القرار ذي الرقم ١٨٩ .

٣٢٤٣ صدر في ٧ آب سنة ١٩٣٠ يتضمن فقرة متممة للمادة ٢ من القرار ٢٥٤٧ الآنف ذكره .

٣٢٩٠ صدر في ٢٣ ايلول ١٩٣٠ يتعلق بوضع نظام لشركات المصارف العقارية.

٣٣٣٩ صدر في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ يتضمن نظام الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة .

القرار

٥٧ صدر في ٢١ حزيران سنة ١٩٣١ عدلت بموجبه بعض مواد القرار ذي الرقم ٣٣٣٩ .

١٥٦ صدر في ١٦ كانون الاول سنة ١٩٣١ يتضمن التصديق على القرار الصادر من قبل مجلس الاوقاف الاسلامي الاعلى بتاريخ ٢٢ كانون الاول سنة ١٩٣٠ ورقم ٣ بشأن استبدال العقارات الوقفية ذات الاجارة الواحدة .

٤٤ صدر في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ تعديلاً للقرار ١٨٦ والغيت بصراحة المادة ١٦ منه جميع القرارات الآتية :

القرار ١٨٧ الصادر في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ .

والقرار	٥١٢	«	١٥ ايلول سنة ١٩٢٦ .
«	٥١٣	«	١٥ ايلول سنة ١٩٢٦ .
«	٩٥٢	«	٨ نيسان سنة ١٩٢٧ .
«	٢١٠٣	«	٦ ايلول سنة ١٩٢٨ .
«	٢١٨٩	«	٢ ت ٢ سنة ١٩٢٨ .
«	٢٤٧٤	«	٢٠ اذار سنة ١٩٢٩ .
«	٢٢٢٧	«	٢٨ حزيران سنة ١٩٢٩ .

٤٥ صدر في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ تعدلت بموجبه احكام القرار ١٨٨ .

٤٦ صدر في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ تعدلت بموجبه احكام القرار ١٨٩ .

١٠٢ صدر في ٦ آب سنة ١٩٣١ تعدلت بموجبه الفقرة (٣) من المادة (١٣١) والمواد ١٣٦ و ١٥٨ و ١٦٨ و ٢٧٠ من القرار ٣٣٣٩ .

١٠٠ صدر في ١٢ تموز سنة ١٩٣٣ يتضمن احكاماً متممة للقرار ذي الرقم ٣٢٩٠ الآنف ذكره .

١٠١ صدر في ١٢ تموز سنة ١٩٣٣ يتضمن تعديل المواد ١٦٠ و١٦٢ و١٦٣

القرار

و ١٦٤ و ١٦٥ و ١٦٩ و ١٧٠ و ١٧١ و ١٧٢ من القرار ذي الرقم ٣٣٣٩ السالف ذكره .

١١٣ صدر في ٩ ايلول سنة ١٩٣٣ يتعلق بالمناجم .

٧ صدر في ٩ كانون الثاني سنة ١٩٣٤ باضافة ذيل للمادة (٧) من القرار (٤٤) الصادر في ٢٠ نيسان سنة ١٩٢٣ .

١٢ صدر في ١٦ كانون الثاني سنة ١٩٣٤ يتعلق بوضع نظام جديدللمساقاة .

٣٥ صدر ٣ شباط سنة ١٩٣٤ بتتميم احكام القرار ذي الرقم ١٦٧ والمتعلق بعائدات الاوقاف .

٤٩ صدر في ١ اذار سنة ١٩٣٤ بتعديل احكام القرار (٣٥) الصادر في ٣ شباط سنة ١٩٣٤ .

١١٢ صدر في ١٨ ايار سنة ١٩٣٤ بتصحيح القرار ذي الرقم (٢١٩٢) الصادر في ٢١ ايلول سنة ١٩٢٣ .

١١٣ صدر في ١٨ ايار سنة ١٩٣٤ بتصحيح المادة (٢) من القرار ٢٥٤٧ .

١٣٥ صدر في ٢٢ حزيران سنة ١٩٣٤ تصححت به الفقرة الثانية من المادة (٢٧٠) من القرار ذي الرقم ٣٣٣٩ التي تشير الى الغاء « قانون التصرف بالاموال غير المنقولة » العثماني.

٨٦ صدر في ١٧ نيسان سنة ١٩٣٥ يتعلق بابطال المادة (٣٠) من القرار ١٨٦ المعدل بالقرار ٤٤ .

١١٢ صدر في ١٧ ايار سنة ١٩٣٥ بتعديل الفقرة الرابعة من المادة الاولى من القرار (٨٦) الصادر في ١٧ نيسان سنة ١٩٣٥ بالغاء المادة ٣٠ من القرار (١٨٥) المؤرخ في ١٥ اذار ١٩٢٦ والمعدل بالقرار ٤٤ .

القرار

١٣٥ صدر في ١٤ حزيران سنة ١٩٣٥ بتعديل الفقرتين الثانية والثالثة من القرار (٨٦) المعدل للمادة ٣٠ من القرار (١٨٦) المعدل بالقرار ٤٤٠ .

١٦٦ صدر في ١٣ تموز سنة ١٩٣٥ بتكميل احكام القرار (٣٢٩٠) الصادر في ٢٣ ايلول سنة ١٩٣٠ بوضع نظام لشـركات المصارف العقارية واحكام القرار (١٠٠) الصـادر في ١٨ تموز سنة ١٩٣٣ بتكميل احكام القرار (٣٢٩٠) المذكور اعلاه .

❀ ❀ ❀

العقارات

تعريف العقار :

يطلق لفظ عقار على المال الثابت الذي لا يمكن نقله من محل الى آخر بدون ضرر او تلف . وكذلك على الحقوق العينية المتعلقة بذلك المال . سواء كان عدم الامكان ناشئاً عن طبيعة الشيء ـ كالاراضي والعرصات والمعادن قبل استخراجها والاحجار قبل قطعها والمحاصيل التي لم تنفصل عن الارض ـ او كان عدم الامكان بصنع الانسان ـ كالابنية والدور ومجاري المياه تحت سطح الارض والطواحين والسواقي وكل منقول جعله الانسان ثابتاً او مزجه بالارض مزجاً نهائياً ـ .

وقد عرفت المجلة العقار في مادتها الـ (١٢٩) بانه « كل ما لا يمكن نقله من محل الى آخر » .

وبما ان نظام الملكية العقارية الصادر بالقرار ٣٣٣٩ لم يعرف العقار تعريفاً عاماً ، بل اكتفى بتعريف انواع العقارات الثلاثة الواردة في المادة الاولى . كما انه لم يتعرض لتعريف المنقولات ، فاننا نرى من تمام الفائدة ان نعرف الاشياء المنقولة تمييزاً لها من العقارات لتتجلى لنا الفائدة من التفريق بين الجهتين من الوجهة الحقوقية .

تعريف المنقول :

فالمنقول على ما جاء في المادة ١٢٨ من المجلة هو :

هو الشيء الذي يمكن نقله من محل الى آخر فيشمل النقود والعروض

والحيوانات والمكيلات والموزونات .

وهذا التعريف يعني المنقولات بطبيعتها اي الاشياء المادية التي ليست عقارات بطبيعتها ولا بطريق التخصيص .

والاشياء المادية ـ كما لا يخفى ـ هي الاجرام التي يمكن انتقالها من مكان الى آخر سواء انتقلت بنفسها (كالحيوان) او انتقلت بمجهود الانسان (كالجماد) .

ولفظ « المنقول » كما انه يصدق على الاشياء المادية كالحيوان والنبات وما اتخذ من الملاجيء غير المثبتة في الارض والادوات المعدة للبناء والثمرة المنفصلة عن الارض وامثالها ـ يصدق ايضاً على غير الماديات كبعض الحقوق مثل الديون المالية ولو كانت مكفولة برهن ، وعلى بعض التعهدات كالتعهد بعمل شيء او الامتناع عنه بالرغم من ان التعهد عبارة عن ارتباط قانوني يقصد منه حصول منفعة شخص بالزام المتعهد بعمل معين او بامتناعه وانه بهذا الاعتبار مما لا يمكن نقله في الاصل بل مما يدون بالكتابة التي هي المستند له ؛ ولكنه عد من المنقولات حكماً بالنسبة الى مستنده المادي . على انه لو فقدت الكتابة التي هي مستنده فانه يبقى ولا يبطل وان تعذر اثباته .

ويصدق لفظ المنقول ايضاً على سندات الديون والاسهم المستحقة الاداء والفوائد الناتجة عن شركات مالية او تجارية او صناعية ، حتى ولو كانت تلك الفوائد ناتجة عن عقارات مملوكة لهذه الشركات .

ويصدق ايضاً على الاشياء المتصلة بالارض ولكنها مهيأة لأن تنفصل بعد مدة وتعود منقولة وتسمى هذه الاشياء : (منقولات بحسب مآلها) . اذ يجب ان ينظر اليها بحسب ما ستؤول اليه، لا الى ما هي عليه من الاتصال بالارض كالبيت الذي يباع منفصلاً عن الارض ليهدم وتؤخذ انقاضه ، او كالزرع الذي يباع مستقلاً عن الارض ليقلع حين استوائه .

وقد جرى العرف على اعتبار (الشيء) مرادفاً للمال لانهم لا ينظرون اليهما الا من

جهة الانتفاع على سبيل الملك والاختصاص . وهكذا اطلق على المنقولات في عرف القانون اسم (اشياء) .

ولما كان لفظ المال يطلق على الشيء الموجود مادياً او معنوياً ـ ما عدا الانسان ـ وعلى كل شيء ينتقل من حيازة شخص الى حيازة شخص آخر ـ فاننا نجد ان الاشياء هي جميع ما تمكن حيازته ، والاموال هي الاشياء الكائنة تحت الحيازة . فالمياه والاشجار النابتة نبت الطبيعة والحيوانات الطليقة فى البراري مثلاً كلها من الاشياء ، ولكنها لا تعد من الاموال الا متى احرزت واصبحت في حيازة محرزيها .

الفائدة من تقسيم الاشياء الى عقار ومنقول :

ومن التأمل في الاحكام والقواعد المقررة للعقارات والمنقولات تتجلى لنا الفائدة من التفريق بين الجهتين في الحالات الآتية :

١ً — ان انتقال العقار من يد الى اخرى خاضع لقاعدة الاعلان والاشهار ، في حين ان المنقول غير تابع لهذه القاعدة. (راجع القرار ١٨٨ وتعديله بالقرار ٤٥).

٢ً — ان العقار تجري فيه احكام الشفعة واما المنقول فلا تجري فيه شفعة ولا افضلية . (راجع المادة ٢٣٨ من القرار ٣٣٣٩) وما يليها .

٣ً — ان العقار يمكن ان يكون محلاً للتأمين العقاري (راجع المواد ١٢٠ وما يليها من القرار ٣٣٣٩) . واما المنقول فلا يكون كذلك بل يمكن ان يُرهن رهن حيازة .

٤ً — ان العقارات المملوكة من فاقدي الاهلية خاضعة في بيعها لبعض الشروط والقيود بينما التصرف في منقولاتهم لا يخضع الى مثل ذلك (راجع المادة ٢١ من القرار ١٨٨ والمادة ٢٦٦ من القرار ٣٣٣٩) .

٥ً — ان مرور الزمن في العقار تابع لحكم المادة ٢٥٧ من القرار ٣٣٣٩ وما يليها في حين ان مرور الزمن في المنقول يرجع فيه الى حكم المادة ١٦٦٠ من المجلة .

٦ً — ان العقار يصح وقفه بينما لا يصح وقف المنقول الا اذا كان تابعاً للعقار الموقوف او كان مما جرى العرف على وقفه .

٧ً — ان العقار تجري فيه احكام نزع الملكية الجبري للمنافع العامة، واما المنقول فلا تنزع منه ملكية صاحبه الا في حالات استثنائية (كالحرب) .

٨ً — ان بيع وشراء العقارات وسائر معاملاتها تعد بوجه مطلق من الاعمال المدنية، في حين ان المنقولات تعد معاملاتها تارة مدنية وتارة تجارية.

٩ً — يخضع العقار لقانون الدولة التي هو في اراضيها، في حين ان المنقول يخضع دائماً الى قانون البلد الذي يقيم فيه صاحبه .

١٠ً — اذا أُحدثت يد على العقار فان لصاحبه حق الادعاء برفع اليد المبطلة واعادة يده المحقة؛ فاذا ادعى ذلك واثبت بسنده او بشيء من اسباب الثبوت كونه واضع اليد على المنازع فيه قبل احداث اليد الجديدة يحكم رفع اليد الحادثة ويعاد المدعى به الى صاحب اليد القديمة ؛ ولكن اذا لم يعمد صاحب السند الى سلوك هذه السبيل بل ضبط العقار جبراً وراجع الطرف الآخر السلطة الادارية، فتعاد الحال الى ما كانت عليه وينبه على صاحب السند بأن يراجع الطريق القانونية . على ان الحكم برفع اليد لا يتضمن كون العقار المدعى به ملكاً للمدعي ، وانما يوجب على الشخص الذي حكم برفع يده اذا كان يدعي التملك ان يراجع المحكمة البدائية لاثبات ملكية العقار امامها . (المادتان ٢٤ و ٢٧ من قانون حكام الصلح) .

اما المنقولات فليست محمية بدعاوٍ لاعادة اليد كهذه ، بل يصار فيها الى دعوى الملكية مباشرة .

***

انواع العقارات

لقد توسع المشترع في نظام الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة الصادر بالقرار ذى الرقم ٣٣٣٩ في مدلول لفظ «العقار» فادخل بعض الاشياء المنقولة في عداد العقارات لاعتبارات خاصة وجعل العقارات على انواع ثلاثة (مادة ١) :

١ - العقارات بالنظر الى ذاتها .

٢ — العقارات بالنسبة الى الغاية المعدة لها .

٣ — العقارات المعنوية (اي الحقوق المتعلقة بالعقارات).

وهذا التصنيف للاموال غير المنقولة مأخذه القانون المدني الفرنسي .

العقارات بطبيعتها او بالنظر الى ذاتها :

فالعقارات بالنظر الى ذاتها (مادة ٢) هي :

« الاشياء المادية التي يكون لها بالنظر الى جوهرها موقع ثابت غير منتقل كالاراضي والمناجم والنباتات المتأصلة في الارض (ما دامت ثابتة فيها) والابنية » .

وتعريف العقارات الحقيقية على هذا الوجه ينطبق على تعريف المجلة : اذ يتناول بصراحة النباتات المتأصلة في الارض طيلة مدة وجودها ثابتة فيها وهو مقتضى العرف الشرعي .

فالاراضي — وهي العقارات الحقيقية يراد بها ظاهر الارض وباطنها معاً سواء أ كانت في داخل المدن والقرى او في خارجها .

والمناجم — هي مكامن جميع المواد المعدنية التي لم تدخل في قسم المقالع (مادة ٣ من نظام المناجم ذي الرقم ١١٣ وتاريخ ٩ ايلول سنة ١٩٣٢) .

واما المقالع — على ما جاء في المادة الاولى من القرار ذي الرقم ١٧٨ المؤرخ في ١٢ آذار سنة ١٩٢٨ — فهي المكامن الطبيعية التي توجد فيها مواد البناء ومواد تحسين الزراعة الاخرى المشابهة لها ، ما عدا انواع النيترات والاملاح المختلطة وانواع الفوسفات مهما كانت طريقة استثمارها : مكشوفة ، او في انفاق تحت الارض .

وقد اعتبرت المناجم ومثلها المقالع من العقارات بطبيعتها لانها مما يجوز بيعه ورهنه وايجاره مستقلاً وعلى وفق الشروط والاحكام الموضوعة لملكية الارض .

النباتات — يتناول هذا اللفظ جميع الاعشاب والشجيرات والاشجار مهما كانت قيمتها وتعد من العقارات ما دامت نامية ومتصلة بجذورها بالارض. وتصبح من الاشياء المنقولة حالما تفصل عنها وان لم تنقل من مكانها .

اما ثمرات الاشجار وسائر المحاصيل الزراعية فمع ان القرار ٣٣٣٩ لم يذكرها في عداد العقارات الثابتة ، فان القانون المدني الفرنسي اعتبرها في مادته الـ (٥٢٠) من جملة العقارات ما دامت لم تحصد ولم تقطف باعتبار انها تكون آنئذ جزءاً غير منفصل عن الارض المتصلة بها .

كما ان معظم القوانين الاجنبية قائل بذلك، ولكن ذلك لا يمنع في بعض الاحوال اعتبار المحاصيل غير المنفصلة عن الارض من الاشياء المنقولة. كما اذا بيعت تلك المحاصيل قبل ان تحصد او تقطع فان بيعها يعد من نوع بيع المنقول اذ تعد آنئذ منقولات بحسب مآلها . ويرجع في الخلاف الذي ينشأ عن هذا البيع الى محكمة المدعى عليه لا الى محكمة المنطقة التي يوجد فيها العقار .

كما انه يمكن القاء الحجز على هذه المحاصيل والثمار التي لا تزال متصلة بجذورها

واغصانها مستقلة عن الارض مثلما يحجز على سائر المنقولات (راجع المادة ٦٩ من قانون الاجراء العثماني . وفي المادة ٧١٦ من قانون المرافعات الحقوقية اللبناني لا يجوز الحجز على الغلة الا في الاسابيع الستة التي تتقدم موعدنضوجها) .

وكذلك اذا كانت الثمار والمحاصيل ناتجة في ارض مزروعة من قبل زارع غيرمالك الارض ، فانها تعد من الاشياء المنقولة وان كانت لا تزال متصلة بجذورها واغصانها ، باعتبار انها مملوكة من الزارع الذي ليس له حق في رقبة الارض ، بل يملك الثمار والمحاصيل وحدها ، وملكيته لها متميزة عن ملكية الارض . والمؤلفون مجمعون تقريباً على ذلك .

الابنية — نصت الفقرة الثانية من المادة (٢) من نظام الملكية العقارية الصادر بالقرار ٣٣٣٩ على انه :

« لا يقصد بلفظة « الابنية » الانشاآت المعروفة بذلك كبيوت السكن والدكاكين والمعامل والمستودعات والاهراء . . . الخ فقط ، بل ايضاً الانشاآت الفنية على جميع انواعها (كالجسور والآبار والافران والسدود والحواجز والانفاق . . . الخ) وبصورة أعم : كل ما جمع من مواد البناء فشد بعضه الى بعض بصورة ثابتة سواء كان ذلك على ظاهر الارض او في باطنها » .

اي ان المباني التي تعد من العقارات بطبيعتها هي التي تكون موادها الاولية متصلاً بعضها ببعض . والابنية التي تشيد على هذا الوجه يمكن ان تتألف منها ملكية عقارية لها وجود خاص مستقل عن الارض المشادة عليها .

وسواء أكان البناء تاماً او غير تام ، فانه يعد من العقارات الثابتة وفقاً لحكم المادة الجاري شرحها فالاقنية والسدود والانفاق والجسور واتابيب الغاز وامثالها من المنشآت الفنية المستقلة او المرتبطة بالابنية الاخرى جميعها عقارات بطبيعتها .

اما الابنية المهدومة فان انقاضها تعد من المنقولات ، اذ ان الابنيــة تعتبر عقارات ما دامت قائمة .

ومما يجب التنبه اليه ان الانشا آت التي تعد من العقارات بطبيعتها هي التي تكون متصلة بالارض سواء كان اتصالها بها وقتياً او ابدياً . وعليه فان المباني التي تشاد لاقامة المعارض تعد عقارات بطبيعتها لا فرق بينها وبين المباني التي تشاد للاعمال الاخرى الدائمة . اذ لا يشترط في العقار بطبيعته ان تكون له صفة الاستقرار على الارض ، بل حسبه ان يكون متصلاً بها ، لان القانون لم يشترط صفة الاستقرار الدائمة الا للعقارات بالتخصيص (راجع المادة ٣) .

اما المباني غير المثبتة في الارض والتي يمكن نقلها من مكان الى آخر (كالاكواخ والخيم التي تنصب لعيد او معرض وكذلك خيام البدو التي ينقلونها من مكان الى آخر) فانها تعد من المنقولات وليست عقارات .

والانشا آت تعتبر عقاراً سواء احدثت بمعرفة مالك الارض المثبتة عليها او بمعرفة غيره ؛ اذ لا يشترط اعتبار البناء عقاراً ان يكون مالك الارض هو الذي اشاده فوق ارضه .

ومع ان الشراح متفقون على ان البناء المحدث من قبل شخص فوق ارض هي لشخص آخر يعد عقاراً بطبيعته ويكون له وجود خاص يميزه عن الارض التي هو عليها ، فان الخلاف لا يزال مستمراً على معرفة حق الباني على البناء الذي احدثه فوق ارض هي لغيره ، هل يعد هذا الحق منقولاً او عقاراً ؟

فاذا كان الباني هو صاحب حق انتفاع له حق عيني على الارض فلا مجال للتردد في ان طبيعة حقه في البناء تكون موصوفة بالعقار . واذا كان الباني قد احدث بناءه على ارض هي ملك الغير وضع يده عليها بدون حق فطبيعة حقه في البناء تكون موصوفة بالمنقول ، حتى ولو كان تشييده البناء قد حصل بنية حسنة . ويبقى حقه موصوفاً كذلك الى ان يتضح ان مالك الارض اجازه بالبناء صراحة او ضمناً وحينئذ ينظر اليه كصاحب حق سطحية على ارض الغير .

ولكن اذا كان الباني فوق ارض الغير هو المستأجر او المزارع ، فعلى رأي بعض المؤلفين ، يكون حقه في البناء منقولاً في جميع الاحوال . وعلى رأي البعض الآخر يرجع في تعيين طبيعة حقه في البناء الى عقد الاجارة او المزارعة ليعلم منه ما اذا كانت ملكية البناء بحسب العقد المذكور تعود لصاحب الارض او للمستأجر او المزارع .

فاذا تبين ان ملكية البناء تعود لصاحب الارض كان حق المستأجر او المزارع على البناء منقولاً فلا يمكنه التأمين عليه كما انه لا يسوغ لدائنيه ان يضعوا على البناء المذكور حجزاً تنفيذياً .

واذا تبين من عقد الاجارة او المزارعة ان ملكية البناء تعود للمستأجر او المزارع كان حقه عليه عقارياً ، فيسوغ له ان يتخذه محلاً للتأمين العقاري كما يحق لدائنيه ان يلقوا عليه حجزاً تنفيذياً حين الاقتضاء .

وعند انتهاء مدة الايجار او المزارعة يعود حق المستأجر او المزارع على البناء الذي اشاده فوق ارض الغير من قبيل المنقول لانه يصبح آنئذ كالمواد المستحقة القلع .

وجاء في الفقرة الثالثة من المادة (٢) من القرار ٣٣٣٩ قوله :

« وتعد في العقارات بالنظر الى ذاتها جميع الاجهزة والقطع . . . الخ الداخلة في البناء والمعدة لاتمامه كالشرفات والبلكونات والمزاريب والحراب (لمنع الصواعق) وانابيب جر المياه » .

ومثل ذلك انابيب الغاز والكهرباء . لان هذه الاشياء جميعها مادية ثابتة . وتعد من العقارات بذاتها ما دامت حائزة صفة الاستقرار . وقد اطلق على هذه الاشياء القانون المدني الفرنسي اسم : « الاشياء المثبتة في العقار بمستقر دائم » واعتبرت من غير المنقولات حكماً . وادخل في عدادها الابواب والشبابيك الملتصقة بالبناء والمرايا والرسوم المثبتة في الجدران والتي تؤلف جزءاً من زينة العقار . ولكن يشترط في اعتبارها كذلك ان تكون قد اثبتت من قبل صاحب العقار بالجبس او الاسمنت او الكلس وكانت مما لا يمكن فصله عن العقار بدون تحطيمه او تحطيم القسم الملتصقة به من العقار .

ومثل ذلك التماثيل الموضوعة في زوايا خاصة في العقار .

والعقارات بالنظر الى الغاية المعدة لها هي :

اشياء تعتبر بالنظر الى ذاتها كمنقولات ، غير انها تكون تابعة لذات العقار . ويشترط فيها على كل حال لتحسب في العقارات :

١ — ان تكون وذات العقار لمالك واحد .

٢ — ان تكون مخصصة لاستثمار العقار ، او بصورة اعم لمنفعة العقار الذي تكون هذه الاشياء تابعة له .

(مادة ٣)

ويسمى هذا النوع من العقارات «عقارات بالتخصيص» وهي ليست سوى منقولات بطبيعتها . ولكن المشترع اعتبرها غير منقولة لصلتها الشديدة بالعقارات ولانها من متمماتها ، وان فصلها عن العقارات المتممة لها يضر بمالك العقار وبالمصلحة العامة . فاعتبارها في عداد العقارات والحالة هذه اعتبار حكمي وحقوقي محض .

ومن الضروري لاعتبار المنقولات عقارات بالتخصيص ان تكون قد اتصلت بالعقار لخدمته او لاستثماره بمعرفة المالك . اي ان يكون بين هذه الاشياء وبين العقارات التابعة لها صلة « تخصيص » و « اعداد » اى اعداد الاول للثاني . وهذه الصلة تكون اما مادية واما صلة استخدام احدهما في سبيل الآخر . والتخصيص لا يكون الا بالعقار بطبيعته .

ولا فرق بين ان يكون العقار بالتخصيص قد حصل بفعل صاحب العقار المملوك من شخص واحد او بفعل احد الشركاء في عقار مشترك اذا كان قد اخذ موافقة شركائه الآخرين . كما لو اتى شريك في ارض مشتركة بأذن بقية الشركاء بآلات زراعية لاستعمالها في تلك الارض فان هذه الآلات تصبح عقاراً بالتخصيص .

وبعكس ذلك ما اذا وضعت شركة (كشركة الكهرباء مثلاً) بعض الآلات المنقولة

في عقار هو ملك احد شركائها ، فان عمل الشركة لا يكسب تلك الآلات المنقولة الصفة العقارية . لان كلاً من الشركة والشريك صاحب العقار له شخصية مستقلة عن الآخر .

وهناك فرق بين الاشياء التي تعتبر « عقارات بالتخصيص » وبين الاشياء التي تصبح عقارات بطبيعتها لاندماجها في العقارات وذلك :

ان المنقول الذي يثبت في الارض فيصبح عقاراً بطبيعته يتصف بهذه الصفة مهما كان الشخص الذي اوجب هذا التثبت ، سواء أكان مستأجر الارض او المنتفع بدون علم صاحب الرقبة ، لان تثبيت المنقولات في الارض سواء حصل بمعرفة المستأجر او بمعرفة صاحب الارض ، لم يكن سوى عملية صناعية ينشأ عنها ان الاشياء المنقولة التي اثبتت في الارض وتألف منها البناء تفقد كيانها كمنقولات وتصبح عقاراً ثابتاً بطبيعته .

واما المنقول المخصص لمنفعة العقار واستثماره ، فلا يعد عقاراً بالنظر الى الغاية المتوخاة منه ما لم يكن التخصيص قد حصل بمعرفة مالك العقار نفسه . لان التخصيص تصور مجازي : فاذا صدر عن غير المالك كالمستأجر او المزرع لا يجعل الاشياء المخصصة للعقار عقارات ، كما لو استخدم المزارع ابقاراً لحراثة الارض فان هذه الحيوانات لا تؤلف اشياء تابعة للارض . لان الارض والابقار ليستا لمالك واحد ولا يتألف منهما ملك واحد .

وكذلك الحال فيما لو استأجر صاحب الارض ابقاراً لحراثة ارضه فلا تأخذ تلك صفة العقار لانها مملوكة للغير .

والعقارات بالتخصيص — على ما جاء في الفقرة الثانية من الماده (٣) من القرار ٣٣٣٩ منها ما يختص بالاستثمار الزراعي ومنها ما يختص بالاستثمار الصناعي :

١ — فيما يختص بالاستثمار الزراعي :

الحيوانات المعدة للزراعة والآلات الزراعية والانابيق والبراميل الكبيرة المستعملة لوضع العنب في مصانع الخمر واسماك الغدران وخلايا

النحل ودود القز في الخصاص والسماد والقش المعد لتسميد الارض ومساميك الكرمة .

فالحيوانات المعدة للزراعة — هي الماشية اللازمة للزراعة فعلًا والمملوكة لصاحب الارض . وتصدق على الواحد كما تصدق على الاكثر بقطع النظر عن اختلاف الانواع . ويدخل في ذلك الحيوانات المعده لنقل المحاصيل .

واما الماشية المعدة للبيع او لركوب صاحب الارض او غير ذلك من المظاهر وكذلك الحيوانات التي تكون لمستأجر الارض او مرهونة رهن استغلال فلا تعد عقاراً .

اما الخيول الموجودة في اصطبل مخصص لاستثمار الارض والقطعان التي توضع في الارض لاجل تسميدها او لاجل استهلاك الاعشاب فيجوز اعتبارها عقاراً اذا كانت مملوكة من صاحب الارض نفسه . ويرجع في التفريق بين العقار بالتخصيص وبين المنقول الى العرف الذي يميز بين الاثنين .

اما العلف المخصص لحيوانات الزراعة والذي يعد من ضرورات الحياة لتلك الحيوانات فلم يرد عليه نص في القانون . على انني ارى ان القدر الكافي منه لعلف الحيوانات المخصصة للأرض يجب ان يعد عقاراً بالتبعية للحيوانات سواء كان من المواد التي تخزن عادة لهذه الغاية (كالتبن والشعير والجلبانة) او كان من الاعشاب النابتة نبت الطبيعة او النباتات المزروعة (كالبرسيم والفصة وغيرها) .

والآلات الزراعية — هي الادوات المعدة للفلاحة والزراعة وتوابعها كالمحاريث والنوارج وعربات النقل وغير ذلك مما يستعمل لخدمة الارض واستغلالها وحفظ غلالها وثمارها .

فهذه الاشياء تعد عقارات بالتخصيص على شرط ان تكون مملوكة لصاحب الارض المتعلقة بها ومخصصة لخدمة الارض واستثمارها . سواء كان الزارع هو المالك نفسه او كان غيره كالمستأجر .

اما الآلات الزراعية التي يحضرها المستأجر او المزارع فلا تعد عقاراً بالنظر الى

انها مملوكة لغير صاحب الارض والى ان احضارها كان لميعاد معلوم وليس بقصد تمليكها للأرض .

وكذلك الآلات الزراعية التي يتخذها صاحب الارض لتستعمل في حديقة داره او يقتنيها لتزيين بيته او لاجل البيع والاتجار لا تعد عقاراً . لانها لم تكن مخصصة لمنفعة الارض بل لمنفعة شخص مالكها .

وليلاحظ ان ما له صفة العقار من الآلات الزراعية المستعملة في العقار والمملوكة من صاحبه ، هو ما يكون على قدر حاجة العقار الزراعية واما ما زاد على ذلك فلا يعد عقاراً .

اما البذار المعد لزراعة الارض فان نظام الملكية العقارية لم يبحث عما اذا كان يعد عقاراً بالتخصيص او انه يبقى منقولاً . على ان القانون المدني الفرنسي اعتبره عقاراً اذ خصصه المالك المستثمر بذاته للعقار في كل سنة لاجل زراعة السنة التي تليها . والبذور التي من هذا القبيل تبقى عقاراً بالتخصيص الى ان توضع في الارض وحينئذ تصبح عقارات بطبيعتها . وبديهي ان يكون البذار عندنا عقاراً بالتخصيص ايضاً قياساً على الآلات الزراعية والسماد المعدين لخدمة الارض .

والمعاصر — هي الآلات والادوات التي تتخذ لعصر العنب او الزيتون او الشمندر او غير ذلك من الثمرات الزراعية لاجل تحويلها الى سوائل وتكون مخصصة لاستثمار العقارات الزراعية. وتعد هذه الآلات عقارات بالتخصيص بالنسبة الى العقارات الثابتة التي تكون تابعة لها مهما كان حجمها واتصالها به قليلاً او كثيراً وليس بالنظر الى ذاتها..

والأنابيق — هي آلات التقطير التي تستعمل لتقطير ماء العنب او الزهور العطرية وغيرها من المحاصيل الزراعية كاليانسون وزهر الليمون والورد والياسمين. وتعد عقارات بالتخصيص نسبة الى العقار الثابت اللاحقة به سواء كانت موضوعة فيه او مثبتة في ارضه وجدرانه وسواء أكانت خصصت له موقتاً بمعرفة مالكه لاجل استثماره او كانت متصلة به اتصالاً دائماً

ولا سيما الآلات التي تستعمل للتقطير في مصانع الخمور والتي تتألف من اجزاء لا يمكن ان ينزع جزء منها بدون تفكيكها وشل حركتها فانها تعد بمجموعها عقاراً واحداً متمماً للبناء الذي توجد فيه .

والبراميل الكبيرة المستعملة لوضع العنب في مصانع الخمر — هي الدنان والاوعية الضخمة التي يتخذها اصحاب هذه المصانع لاجل تخمير العنب قبل تقطيره او لاجل حفظ الخمر بعد التقطير .

ويصدق لفظ البراميل الكبيرة ايضاً على الدنان والخوابي التي تتخذ لحفظ السوائل على اختلاف انواعها في المعاصر وغيرها من المصانع الخاصة بتحويل المحاصيل الزراعية الى خمور او عطور او زيت او دبس . فتعد هذه الاوعية جميعها عقارات بالتخصيص بنسبة الى العقارات الثابتة التي توجد فيها .

واما قوله : « المستعملة لوضع العنب في مصانع الخمر » فلم يكن —على ما يظهر— قيداً احترازياً يجعل النص قاصراً على دنان العنب دون غيره لكنه يفيد الاقتصار على البراميل التي تتخذ لوضع العنب وتخميره في داخل العقار التابعة له دون البراميل التي تكون معدة لنقل الخمور وتصديرها . لان هذه البراميل واشباهها من الاوعية تعد عقاراً الى ان تباع مع محتوياتها .

اما قوله : « في مصانع الخمر » فقيد احترازى تخرج به البراميل الكبيرة الموضوعة في الاماكن الاخرى غير المصانع الخاصة بالخمر كبيوت السكن وغيرها . اذ يشترط في اعتبار البراميل الكبيرة عقارات ان تكون مخصصة لحفظ المحاصيل في معمل يقوم باتمام الاعمال الزراعية او باعمال صناعية مستقلة وما كان منها غير ذلك يعد منقولاً .

واسماك الغدران — هي الاسماك التي تكون مطلقة السراح في الغدران والبرك وتعد هذه الاسماك عقاراً بالتخصيص نسبة الى تلك الغدران او البرك التي تسبح فيها وليس بالنظر الى ذاتها . وتبقى معدودة كذلك ما دامت مطلقة السراح غير مصادة . اما متى اصطيدت او خصص الغدير السابحة فيه للصيد اصبحت من المنقولات .

وغني عن البيان ان الاسماك التي تعد عقاراً على هذا الوجه هي التي تكون مملوكة

من صاحب الارض ومخصصة لمنفعة العقار الموجودة فيه .

وقد اقتصرت المادة ٣ من القرار ٣٣٣٩ على ذكر اسماك الغدران في جملة العقارات بالتخصيص واغفلت ذكر الحمام في بروجه والارانب في اوكارها مما هو معدود في معظم القوانين المدنية من العقارات بالتخصيص بالنظر الى ان هذه الحيوانات تعد من متممات العقارات التي تربى فيها ومعدة لخدمة تلك العقارات ونفعها . ولكن لما كانت القاعدة العامة تقضي بالاقتصار على مورد النص فاننا نرى ان الحمام في الابراج والارانب في الاوكار تعد منقولات لا عقارات . ولعل المشترع عندنا اغفل ذكرها بين العقارات بالتخصيص لاعتباره اياها بمثابة الطيور المنزلية والدواجن التي لا يمكن جعلها عقاراً كالحيوانات المعدة للزراعة .

وخلايا النحل — هي الاوعية التي يجعل النحل فيها عسله . وتعد مع النحل الذي يسكنها عقاراً بشرط ان تكون موضوعة من قبل مالك العقار الموجودة فيه ومخصصة لاستثمار ذلك العقار واستغلاله ، والا عدت من المنقولات .

اما العسل الذي يجتنى منها فيعد من المحاصيل التي تغلها العقارات وتجري فيه احكامها .

ودود القز في الخصاص -- يعد عقاراً بالتخصيص بالنسبة الى العقار الذي يربى فيه لا بالنسبة الى ذاته بشرط ان يكون من متممات الاستثمار الزراعي للارض التي وجد فيها سواء كانت الخصاص مثبتة في الارض او قابلة النقل ، وان يكون والخصاص الموضوع عليها ملكاً لصاحب الارض ؛ والا كان من المنقولات وله حكمها .

ويبقى دود القز عقاراً بالتخصيص ما دام غير تام الاستحالة وجامعاً للشرطين الآنف ذكرهما . اما بعد ان يستحيل الى فيالج (شرانق) ويحين زمن قطفه فيصبح منقولاً كالمحاصيل الزراعية الاخرى .

ومثل ذلك بيوض القز (اي بذوره) التي لم يكن قد بدأ تفريخها ، فانها من المنقولات وليست عقاراً ، لورود النص في نظام الملكية العقارية قاصراً على الدود في الخصاص وليس على البذور قبل التفريخ ولا على الفيالج الصالحة للقطف والحل.

والسماد والقش المعد لتسميد الارض — هو الزبل ونحوه مما تصلح به الارض . ويعد عقاراً بالتخصيص حينما يكون معداً لتسميد الارض وخدمتها سواء أكان موضوعاً من قبل المالك او من قبل المزارع على ان يعود في نهاية عقد المزارعة الى المالك .

واما السماد الزائد عن حاجة الحقل او البستان والموضوع فيه لاجل بيعه والاتجار به ، وكذلك السماد الناتج من الاصطبلات في المدن والقرى ولم يكن معداً لحاجة الارض ولا هو من توابعها فهما من المنقولات .

واذ كان لفظ السماد يتناول القش وغيره من المواد التي توضع عادة في الارض لاجل تقويتها وتزييد خصبها فان قوله في نظام الملكية العقارية : « والقش المعد لتسميد الارض » كان من قبيل التخصيص بعد التعميم اريد به التمييز بين القش الذي يعد لتسميد الارض وبين القش الذي يوجد احياناً في الاراضي والمزارع لحاجات اخرى (كالقش الذي يكون معداً للبيع او التبن المعد لاجل مزجه بالطين واستعماله في تشييد الابنية او غير ذلك من الاغراض) فانهما يعدان من المنقولات وان كانا ملكاً لصاحب الارض .

ومساميك الكرمة — هي جمع « مسماك » اي العود الذي يرفع به الشيء . ويعرف عند العامة بالمسموك وهو العود الذي ترفع به اغصان الكروم المدلاة على الارض . وتعتبر مساميك الكروم عقاراً بالتخصيص اذا كانت معدة لخدمة الكرمة . سواء كانت منصوبة تحت الاغصان او كانت مقلوعة في فصل الشتاء ومحفوظة في البيوت لاجل استعمالها في فصل الصيف .

والمساميك التي تعد عقاراً هي التي يكون مقدارها على قدر حاجة الكرمة اما ما زاد عن ذلك فهو منقول . كما ان المساميك التي تكون مستعملة في الكرمة ثم استغني عنها ولم تعد تستعمل تعود منقولات منذ الاستغناء عنها .

ويشترط في مساميك الكرمة لتعتبر عقاراً ان تكون لمالك الكرمة . واما المساميك

التي يحضرها المستأجر او المزارع فلا تعد عقاراً لانها احضرت لمنفعة شخص مالكها الى ميعاد معين لا لاجل تمليكها لصاحب الكرمة .

٢ - فيما يختص بالاستثمار الصناعي :

المزدخرات وجميع الآلات (ويدخل في ذلك الكميونات والواغونات الصغيرة . . . الخ والحيل) على شريطة ان تكون البناية المشتملة على هذه الآلات معدة بصورة خصوصية لايواء الآلات والاجهزة التي هي فيها .

والمزدخرات — هي ما يعده صاحب المعمل لتشغيل معمله من فحم وشحم وعقاقير وخامات ليس منها ما تم صنعه. وتعد عقارات بالتخصيص حينما تكون ملكاً لصاحب المعمل .

اما الاوعية التي يحضرها صاحب المعمل لوضع مصنوعاته كالصناديق والصفائح والجوالق فتعد عقارات الى ان تباع مع المصنوعات التي اعدت لاجلها .

وجميع الآلات — يراد بها العدد التي تستعمل في المعامل كالمطارق والسنادين والمكابس والمراجل والآلات البخارية والقدور واشباه ذلك مما يستخدم لاستثمار المعمل . وهذه الآلات تعد عقاراً بالتخصيص اذا كانت موضوعة من قبل صاحب المعمل .

ومثل ذلك المعاصر والانابيق والدنان والخوابي المعدة لاستثمار المعمل تعتبر جميعها عقارات حينما تكون ملكاً لصاحب المعمل كما اعتبرت عقارات ايضاً عند ما تكون مخصصة للاستثمار الزراعي .

ومما يجب ملاحظته هو ان الآلات والادوات المعدة للاستثمار الصناعي في المعامل تعد عقارات بدون حاجة الى النظر فيما اذا كانت متصلة بالارض او غير متصلة . .

فالكميونات والحيول والعربات الصغيرة « ده قويل » وامثالها من وسائط النقل والمطارق والمناشير ، وغير ذلك من ادوات الصنعة التي تمارس في المعمل ، جميعها عقارات

بالتخصيص ما دامت معدة لاستغلال المعمل بصورة مستمرة وليست من الاشياء التي تكون لصاحب المعمل مشيئة في استخدامها لاستغلال معمله في بعض الاحيان .

ومثل ذلك الآلات المتحركة في السكك الحديدية واجهزة التحميل والتفريغ تعد جميعها عقارات بالتخصيص اذا كانت مملوكة من صاحب السكة نفسها لانها من معدات استغلال السكة الحديدية التي هي عقار بطبيعته .

واما الاشياء المنقولة التي توجد في المعمل ولم تستعمل في الاستثمار الصناعي بل تكون مهيأة للاستثمار التجاري (كالخيول والعربات والكميونات المعدة لنقل البضائع المصنوعة في المعمل لاجل بيعها) فلا تعد عقارات ، بعكس ما اذا كانت هذه الاشياء مخصصة لنقل الخامات والمواد الاولية التي تصنع او تستهلك في المعمل فانها تعد حينئذ عقارات على شرط ان تكون ملكاً لصاحب المعمل ومخصصة لخدمة معمله .

ويقتصر في آلات المعامل ومهماتها على حاجة تلك المعامل ولذلك يجوز الحجز منفرداً على الآلات والعدد غير المستعملة وعلى المهمات والمزدخرات التي تزيد على حاجة المعمل زيادة ظاهرة .

وقد جاء في الفقرة القانونية الجاري شرحها قوله :

« على شريطة ان تكون البناية المشتملة على هذه الآلات معدة بصورة خصوصية لايواء الآلات والادوات التي هي فيها » اي انه يشترط في اعتبار هذه الاشياء عقارات بالتخصيص ان يكون البناء الذي توجد فيه قد اعد خصيصاً للاستثمار الصناعي كالابنية المتخذة معامل للغزل او النسيج وغيرها ومصانع ادوات البناء واشباهها — فان جميع الآلات والادوات الضرورية لاستغلال هذه المعامل تعد عقارات .

اما الآلات والادوات التي يستثمرها اصحابها في ابنية هي ملك الغير فلا تعد عقارات : كما لو استأجر صاحب مطبعة داراً وضع فيها ادوات الطباعة لتشغيلها فيها ، فان هذه الادوات تبقى منقولة لعدم اعداد البناء من قبل صاحبها خصيصاً لاستعمالها واستغلالها فيه .

الفائدة من اعتبار بعض الاشياء المنقولة عقارات :

لا يخفى ان العقارات بالنظر الى الغاية المعدة لها هي في الاصل من الاشياء المنقولة بطبيعتها وما منحها القانون الصفة العقارية واعتبرها عقارات بالتخصيص الا حينما تكون مرتبطة بالعقار ومتممة له . والمشترع في اعتباره اياها كذلك اراد مجانبة الاضرار التي قد تنشأ في بعض الحالات فيما لو بقيت تلك الاشياء منقولة . واظهر هذه الحالات حالة الحجز فان القاء الحجز مستقلاً على آلات الحراثة او حيوانات الزراعة او على اي شيء آخر من الاشياء المعدة للاستثمار الزراعي في ارض او للاستثمار الصناعي في معمل يجعل صاحب الارض او صاحب المعمل عاجزاً عن استغلال عقاره واستثماره . فدفعاً لمثل هذا الضرر البين منع الشارع انفصال الاشياء اللاحقة بالعقارات والمخصصة لاستثمارها عن العقارات المرتبطة بها وذلك بان افقدها صفتها المنقولة واعتبرها في جملة العقارات حكماً كيلا يتسنى القاء الحجز على هذه المنقولات مستقلة عن العقارات المتعلقة بها .

وعدا عن الفائدة في حالة الحجز فان اعتبار بعض الاشياء عقارات بالتخصيص يأتي بنتائج اخرى لا تقل اهمية عن عدم جواز الحجز على تلك الاشيــاء منفردة وذلك :

١ — اذا بيع العقار فان البيع يشمل الاشياء المعدة لاستثماره وخدمته اذا لم يكن هناك اتفاق صريح عليها .

٢ — واذا قسم عقار تكون الاشياء المخصصة له والمعدة لاستثماره تابعة له بدون حاجة الى التصريح بها في صك المقاسمة .

واذا اوصى صاحب عقار بعقار فان الوصية تتناول الاشياء المعدة لمنفعة العقار الموصى به واستثماره .

واذا القي حجز تنفيذي على ارض زراعية فان الحيوانات المتصلة بتلك الارض والمعدة لخدمتها واستثمارها تحجز بذات الوقت وتعد مشمولة بثمن العقار ولو لم تذكر بمحضر الحجز ، وبدون حاجة الى التصريح بالحيوانات التي لا يستغنى عنها لاستثمار الارض .

واذا باع صاحب معمل مدخرات وآلات معمله من جهة وبناء المعمل من جهة اخرى بعقدين لمشتر واحد وفي يوم واحد وثابر المشتري على تشغيل المعمل واستثماره فان المدخرات والآلات لا تفقد صفتها العقارية اذا ظل المشتري مستمراً على استخدامها في استثمار المعمل . وفي هذه الحال اذا التي حجز على تلك الآلات والمدخرات فان الحجز يتناول بذات الوقت بناء المعمل . لان بيع المدخرات والآلات بعقد منفرد عن بيع البناء لا يفقدها صفة التخصيص ولا يجعلها منفصلة عن البناء الموجودة فيه والمخصصة لاستثماره .

اثاث الاماكن التجارية والصناعية :

وقد استثنت المادة (٣) من القرار ٣٣٣٩ اثاث الاماكن والبيوت المعدة للاستغلال التجاري فعدتها منقولات بقولها :

« اما أثاث الفنادق والبيوت المفروشة وموجودات الملاهي (الكازينوات) ومحلات التجارة فلا يجوز ان تعتبر كعقارات » .

اي ان الاشياء المنقولة التي توجد في هذه الاماكن من اثاث وغيره مما يستعمل ويستخدم في استثمارها لا تعد عقارات بالتخصيص وان كانت وذات العقار لمالك واحد ومخصصة لاستغلال العقار وخدمته .

على ان اجتهاد القضاء الفرنسي ادى الى اعتبار الاشياء المذكورة في جملة العقارات الحكمية المعدة للاستثمار التجاري والصناعي قياساً على الاشياء المخصصة للاستثمار الزراعي وآلات المعامل واجهزتها بدون ان يرد نص على اعتبارها كذلك في قانونهم المدني .

والذي يرى ان القانون المدني الفرنسي لم يهمل ذكر هذه الاشياء الضرورية لاستثمار الفنادق واماكن اللهو وغيرها مما يعد من المحلات التجارية والصناعية في عداد العقارات الا لعدم وجود رابطة حقيقية بين الاشياء المذكورة وبين العقارات التي توجد فيها

لان الشيء المنقول انما يعد عقاراً بطريق المجاز عند ما تكوّن بين الاثنين رابطة حقيقية تجعل تفريق احدهما عن الآخر ضاراً بمصلحة مالكها . وعدم وجود هذه الرابطة هو الذي جعل المشترع عندنا — فيما يظهر — ان يستثني تلك الاشياء بصراحة المادة القانونية منعاً لاعتبارها في عداد العقارات بطريق القياس على الاشياء المعدة للاستثمار الصناعي .

الاشياء المرتبطة بالارض بصفة دائمة :

وجاء في الفقرة الاخيرة من المادة (٣) من القرار ٣٣٣٩ قوله :

ومن الاشياء المعتبرة كعقارات ايضاً :

الاشياء المنتقلة المرتبطة بالارض بصفة دائمة .

اي انها تعد عقارات بذاتها لا بالتخصيص . ويصدق هذا النص على طواحين الماء والهواء الموضوعة على الاعمدة وامثال ذلك من المنقولات التي تثبت في الارض وتستقر . كما انه يصدق على الآلات المائية والمنشآت المثبتة في الارض والموضوعة على قوائم او بطريق البناء . وتبقى معدودة كذلك ما دامت مستقرة .

على ان القانون المدني الفرنسي قد ادخل في عداد ذلك الابواب والشبابيك والمرايا والرسوم المثبتة في الجدران والتي تؤلف جزءاً من زينة العقار وكذلك التماثيل الموضوعة في زوايا خاصة في العقار وغيرها من الاشياء التي اطلق عليها القانون المذكور اسم « الاشياء المثبتة في العقار بمستقر دائم » واعتبرها من غير المنقولات حكماً .

ولكن لما كان نص الفقرة القانونية الجاري شرحها قاصراً عندنا على الاشياء المنتقلة المرتبطة بالارض بصفة دائمة فان الابواب والشبابيك والمرايا المثبتة في الجدران وامثالها من الاشياء غير المثبتة في الارض مباشرة لا يمكننا اعتبارها من الاشياء المقصودة في هذه المادة، بل هي من الاجهزة الداخلة في البناء والمعدة لاتمامه والتي تعد عقارات بذاتها كما جاء في الفقرة الاخيرة من المادة الثانية المار ذكرها .

وكذلك التماثيل الموضوعة في زوايا خاصة في العقار فلا يمكن اعتبارها عقارات الا اذا كانت مثبتة في العقار بصورة لا يمكن معها نقلها الى محل آخر بدون ضرر اوتلف.

العقارات المعنوية (المادة ٤) :

هي الحقوق والتأمينات والارتفاقات العينية .
وكذلك الدعاوى المقامة في العدلية على العقارات الذاتية .

اي الحقوق المترتبة على عقارات ثابتة والمعروفة في القانون المدني الفرنسي باسم « الاموال العقارية بالنسبة الى الشيء المتعلقة به » او العقارات غير المادية . وهذه الحقوق على قسمين : اصلية ، وتبعية .

فالاصلية هي الحقوق العينية التي تقوم بذاتها تكون جارية على عقارات كحق الانتفاع وحقوق الارتفاق وحق السطحية والاجارة الطويلة وغيرها من الارتفاقات .

والتبعية — هي الحقوق العينية التي لا يتصور وجودها بدون حق آخر اصلي تتعلق به وتكون تابعة له كالحق الموضوع على العقار لتأمين وضمان حق دين (كالرهن العقاري ورهن الحيازة) .

والحقوق العينية بقسميها — اي الارتفاقات والتأمينات — تعد جميعها عقارات معنوية .

ويرى من اطلاق المادة الجاري شرحها ان نظام الملكية العقارية اعتبر حق الملك الذي هو حق عيني بل اهم الحقوق العينية في جملة الحقوق المعنوية على العقارات خلافاً للقانون المدني الفرنسي الذي يعد هذا الحق مادياً باعتبار انه يمزج بين حق الملك وبين الشيء الذي هو موضوعه .

اما الديون فليست كذلك لان حق الدائن موضوعه اجبار المدين على عمل شيء او الامتناع عن عمل او على اعطاء شيء ما . وعليه ، فاذا كان موضوع الدين امتناع عن عمل او قيام بعمل عد التعهد من المنقولات . لان الذي تعهد المدين بوفائه لم يكن

ذات الشيء بل عملاً . وهذا لا يصح عقلاً ادخاله في عداد العقارات . بل يعد دائماً حقاً منقولاً وان كان متعلقاً بعقار ثابت ؛ لان محل التعهد لم يكن سوى عمل من الاعمال . وفي حالة عدم الوفاء بالتعهد يستحيل هذا العمل الى اداء تعويض مالي وهذا ايضاً من المنقولات .

ويلاحظ ان المشترع باعتباره الحقوق العينيـة المتعلقة بالعقارات في جملة العقارات واطلاقه عليها اسم « العقارات المعنوية » ان يتوصل الى ضم الاشياء المعنوية التي هي ليست ثابتة ولا منقولة تحت تقسيم المال الى ثابت ومنقول، فنظر الى الاشياء من حيث طبيعتها وجعل صفة ما يتعلق بها من ذات طبيعتها توصلاً لاعتبارها من الاموال الثابتة او المنقولة . ثم اعتبر جميع الاشياء غير المادية في ضمن الاموال الثابتة عند ما تكون مخصصة باموال ثابتة . كما انه جعل تلك الاشياء في عداد الاموال المنقولة حينما تخصص باموال منقولة . فجعل كل شيء غير مادي تخصص لاموال ثابتة عقاراً وكل شيء غير مادي تخصص لمنقول منقولاً . وهكذا اعتبر حق الانتفاع باستغلال العقار الثابت مالاً ثابتاً اي عقاراً . كما اعتبر غيره من الحقوق المعنويـة (كحق الارتفاق وحق الرهن وغيرهما من الحقوق والتأمينات والارتفاقات من الاموال الثابتة اي العقارات مثلما اعتبرت العقارات الجارية عليها تلك الحقوق) .

واما الدعاوى المقامة في العدلية على عقارات ذاتية فيراد بها الاجراآت المترتبة على استرداد العقارات المادية الثابتة والتي هي حق للمدعين ذوي الشأن ان يجبروا خصومهم على المثول امام المحكمة ليسمعوا الحكم عليهم برد العين لمالكها .

وتعد هذه الاجراآت من الحقوق الثابتـة اسوة بالعين الثابتة اذ ان طلب الحكم باسترداد الشيء هو طلب الشيء نفسه .

والاجراآت المذكورة على نوعين :

نوع يسمى : « دعاوى عينية غير منقولة » وهو الاجراآت التي يرمي صاحبها الى تأييد حقوق عينية غير منقولة (كدعوى الاستحقاق التي يقيمها المالك على شخص المتصرف بعقاره) .

ونوع يسمى : « دعاوى مختلطة غير منقولة » وهو الاجرا آت التي تؤدي الى استرداد مال غير منقول (كدعوى فسخ البيع التي يقيمها البائع على المشتري بسبب عدم ادائه الثمن المعين ، او الادعاء ببطلان الفراغ عن مال غير منقول بسبب قصر الشخص الفارغ) . وسميت « مختلطة » لانها ليست دعاوى عينية وانما تؤدي بالنتيجة الى ابطال نقل الملكية الذي تم سابقاً .

العقارات بتقرير مالكها — وهناك نوع آخر من العقارات يسمى « الاموال غير المنقولة بتصريح مالكها » نصت عليه بعض القوانين الفرنسية الخاصة ويتضمن اعتبار بعض الاموال المنقولة غير المادية من حيث موضوعها اموالاً غير منقولة اذا شاء اصحابها ذلك وصرحوا به . ولا يتناول هذا النوع الا اسهم البنك الفرنسي وسندات الدفاع الوطني وسندات السكك الحديدية ذات النفع العام اذ يجوز لحاملي هذه الاسهم ان يجروا عليها معاملة رهن حيازة يشبه التأمين العقاري ، وذلك بان يجعلوا سهامهم عقارية بتقرير منهم في سجلات المصرف . ولا تزول الصفة العقارية عنها الا باقرار منهم يخالفوا فيه اقرارهم الاول .

اما عندنا فلا يوجد شيء من ذلك اذ ان السندات بانواعها والاسهم جميعها تعد من المنقولات وليس من قانون يجيز اعتبارها كعقارات بتقرير مالكها .

ومن المقارنة بين نظام الملكية العقارية وبين المجلة في التمييز بين العقار والمنقول نجد ان المشترع قد ادخل بعض المنقولات في عداد العقارات الثابتة بالنسبة الى الفائدة المتوخاة من تلك المنقولات في حين ان المجلة نظرت الى اصل المالية في المنقول وغير المنقول فعدت ما كان ثابتاً في الارض مستقراً عليها عقاراً بقطع النظر عن اي اعتبار آخر ، وما كان منفرداً عنها منقولاً تجري عليه احكام المنقول اينما وجد وحيثما كان . فاعتبار المجلة اذاً لغير المنقول حقيقي ، واعتبار نظام الملكية العقارية لبعض الاشياء المنقولة في جملة العقارات اعتبار حكمي لما يكون في بعض الاحيان بين هذه الاشياء وبين العقارات الثابتة من الارتباط والعلاقة .

التمييز بين مختلف العقارات

توطئة

يبدو للمطالع من التدقيق في مواد القرار ذي الرقم ٣٣٣٩ ان المشترع اراد بوضعه نظام الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة تنظيم الشؤون العقارية بقواعد تقوم مقام آلة قضائية حديثة العهد تستقي مع ذلك احكامها من الحقوق القديمة ضمن دائرة امكان تأليفها مع حاجة السجل العقاري ورغبة التحسين في استثمار الاراضي .

ولما كان بلوغ هذه الغاية لا بد له من ادخال بعض التغيير على تقسيم انواع غير المنقول فقد تقررت في النظام المنوه به بعض القواعد المتعلقة بالتمييز بين مختلف العقارات ووصفها الحقوقي والحقوق الناشئة عنها مع المحافظة على الصيغة المكانية الخاصة بها . وجعل تصنيفها على صورة ابسط مما كانت عليه من قبل وذلك بتصنيف انواع الاراضي بالنظر الى المميزات الخاصة بها . باعتبار ان هذا الاسلوب اكثر ملائمة للغاية المعدة لها هذه العقارات كما انه يساعد على ادخال الحق الاساسي (الملكية ، التصرف، الاستعمال ، التمتع) في عداد الحقوق العينية التي يمكن ان تكون موضوعاً له .

كانت الاراضي بمقتضى القانون العثماني على خمسة اقسام :

١ — الاراضي المملوكة .

٢ — الاراضي الاميرية .

٣ — الاراضي الموقوفة التي من قبيل التخصيصات .

٤ — الاراضي المتروكة .

٥ — الاراضي الموات .

فعدل نظام الملكية العقارية — في فصله الثاني — هذا التقسيم بان اطلق على الاراضي اسم : عقارات ، (باعتبار ان الارض وما عليها من ابنيةواغراس بحكم العقار الواحد) واغفل ذكر الاراضي الموقوفة كقسم مستقل من العقارات بل اعتبر هذا النوع من الاراضي داخلاً في قسم الاراضي الاميرية وعد حقوق الوقف عليها من الحقوق العينية الجارية على رقبة الارض التي هي اميرية . واعتبر الاراضي المتروكة على قسمين : احدهما اسماه « عقارات متروكةمرفقة » والآخر اسماه «عقارات متروكةمحمية» وبذلك جعل العقارات على خمسة انواع :

١ — العقارات الملك .

٢ — العقارات الاميرية .

٣ — العقارات المتروكة المرفقة .

٤ — العقارات المتروكة المحمية .

٥ — العقارات الخالية المباحة (الموات) .

ونحن نشرع في ايضاح كل نوع من هذه العقارات بحسب الترتيب الواردفي النظام الجديد الذي اصبحت احكامه مرعية في جميع اراضي البلادالمشمولة بالانتداب الافرنسي وناسخة جميع القوانين والقرارات والانظمة السابقة له والمتعلقة في جميع المواد التي هي موضوعة (راجع المادة ٢٧٠ من القرار ٣٣٣٩) .

*
* *

العقارات الملك

لا يخفى ان كل عقار يكون فيه لأحد حق الملك التام يسمى ملكاً .
وقد عرفت المادة (٥) من القرار ٣٣٣٩ العقارات الملك بقولها :

« العقارات الملك هي العقارات الكائنة داخل مناطق الاماكن المبينة كما هي -- اي المناطق -- محددة تحديداً ادارياً والقابلة للملكية المطلقة ».

« ويستثنى من ذلك العقارات القائمة على اراضي حكومة جبل لبنان السابقة المستقلة . فانها تبقى خاضعة لاحكام العرف والعوائد المحلية ».

وقد كانت العقارات المملوكة معروفة بقانون الاراضي القديم بأنها المحال التي يتصرف بها على وجه الملكية . وهي على اربعة انواع :

١ — العرصات التي هي في داخل القرى والقصبات وما لا يتجاوز نصف الدونم على الاكثر من المحال التي في جوانبها مما يعتبر تتمة للسكنى .

٢ — الاراضي التي افرزت من الاراضي الاميرية وماسكت — بناء على المسوغ الشرعي (١) — تمليكاً صحيحاً على ان يتصرف فيها بوجوه انواع الملكية .

---

(١) المسوغات الشرعية اي الحالات التي يجوز فيها بيع الاراضي الاميرية وتمليكها وهي ان تكون الدولة مديونة وليس لديها من النقد والمال المنقول الزائد عن حاجتها ما يكفي لوفاء دينها وان يكون ذلك الدين مما لا يمكن تأجيله. اوان يكون ريع الارض

٣ — الاراضي العشرية ؛ وهي التي وزعت على الفاتحين وملكت لهم (١) .

٤ — الاراضي الخراجية ؛ وهي التي تركت في ايدي اهلها الاصليين من غير الملة الفاتحة واقروا عليها (٢) .

وهذه الاراضي — كما هو معلوم — مسجلة على مالكيها في دوائر التمليك بصورة لا تقبل التعليل بالنظر الى التعامل الذي مرت عليه السنون والاجيال سواء ما كان منها في داخل القرى والقصبات او في خارجها .

لا يفي بنفقاتها ويخشى ان يترتب على الحكومة ضرر مادي من بقاء تلك الارض في عهدتها او ان يكون الثمن المدفوع بدلاً للارض يعادل ضعفي قيمتها الحقيقية .

وقد اصبح بيع الاراضي الاميرية وتمليكها تابعاً لاحكام القرار ٢٧٥ الذي الغى بمادته (٨٥) جميع الاحكام المخالفة له .

(١) والاراضي العشرية بحسب وصولها الى مالكيها وتعارف الناس عليها ثلاثة اقسام :

« ١ » الاراضي التي اسلم واستسلم اصحابها طوعاً قبل الفتح الاسلامي وتركت في ايديهم واقروا عليها .

« ٢ » الاراضي التي اخذت عنوة او صلحاً وقسمت بين الغزاة والفاتحين وملكت اليهم .

« ٣ » الاراضي التي اخذت عنوة او صلحاً حين الفتح وقسمت على غير الفاتحين من المسلمين .

(٢) والاراضي الخراجية بحسب منشئها قسمان :

١ — اراضي البلاد التي فتحت عنوة او صلحاً وابقيت في ايدي مالكيها الاصليين من غير المسلمين .

٢ — اراضي البلاد التي تفرق سكانها عند الفتح او بعده وجيء بآخرين من غير المسلمين واسكنوا فيها وملكوها .

ولـكن المشترع رغبة منه في تحسين استثمار الاراضي قرر في النظام الجديد للملكية العقارية حصر العقارات المملوكة ضمن نطاق يساعد على ادخال معظم اقسامها القابلة للاستثمار تحت سلطة الاحكام القانونية المتبعة بحق الاراضي الاميرية . باعتبار ان هذه الاحكام اصلح لتأمين استثمار الاراضــي واستغلالها . فاشترط لاعتبار العقار ملكاً واهلًا لان يكون موضعاً لحق الملكية :

١ — ان يكون العقار في داخل مناطق الاماكن المأهولة المبينــة والمحددة تحديداً ادارياً .

٢ — ان يكون قابلًا للملكية المطلقة .

وبذلك اخرج في الشرط الاول جميع العقارات الـكائنة في خارج مناطق العمران المحدد بمعرفة السلطات الادارية من عداد العقارات الملك . ولا يخفى انه يوجد بين هذه العقارات كثير من العقارات المملوكة والمسجلة على مالـكيها . فهذه اصبحت بحكم صراحة المادة القانونية في عداد الاراضي الاميرية ولها حكمها .

اما الاراضي الاميرية الـكائنة في داخل مناطق الاماكن المذكورة فتبقى بمقتضى هذا التعريف على حالها لعدم توفر الشرط الثاني فيها ، اي لعدم قابليتها للملكية المطلقة .

ويستفاد من قوله الاماكن المحددة تحديداً ادارياً ، ان العقارات المملوكة والـكائنة في خارج الاماكن المأهولة التي لم تتعين حدودها العمرانية بمعرفة السلطات الادارية تبقى في عداد العقارات الملك الى ان يجري التحديد في الاماكن التي توجد فيها .

وفي الشرط الثاني ، اخرج جميع العقارات الموقوفة والاميرية الجارية بتصـرف الاشخاص ، والاميرية التي عليها حق لوقف والاراضي المتروكة بقسميها سواء كانت في داخل مناطق العمران او في خارجها والاراضي الموات .

وقابلية العقار للملكية المطلقة هي ان يكون صاحبه مالـكاً له بحق الملك التام اي ملك العين ذاتاً ومنفعة بحيث يجوز له ان يتصرف فيه بانواع التصرفات الشرعية سواء كان هذا التصرف وارداً على العقار نفسه كأن يبيعه اويهبه او يقفه اويوصي به ؛ اوكان

وارداً على منفعته كأن يؤجره او يعيره او يرهنه او يوصي بمنفعته .

ومن خصائص العقار الملك ان ينتقل الى ورثة مالكه الشرعين . واذا توفى صاحبه بدون وارث ينتقل الى الدولة ويدخل في عداد املاكها الخاصة (١) .

الخراج

كان الخراج يطرح على اراضي البلاد المفتوحة اذا كانت تلك الاراضي تسقى من ماء الخراج كمياه الانهر والجداول التي شقها غير العرب .

اما اذا كانت تسقى من ماء العشر كمياه المطر والينابيع والانهار والآبار بدون آلة رافعة فيرتب على اهلها عشر الخارج منها. واذا احتيج في سقيها الى آلة رافعة فنصف عشر الخارج منها .

وسواء أكانت تسقى من ماء الخراج او من ماء العشر تسمى « خراجية » .

والاراضي الخراجية هي التي رتب عليها الخراج وهو مقدار يؤخذ من ملاك الارض لجانب الحكومة في نظير قيامها بالمصالح العمومية للاهالي . الا انه غير مقيد بمقدار معين بل تقدره الحكومة بقدر ما تتحمله الارض مع مراعاة مصلحة الملاك .

والخراج على قسمين :

١ — خراج الرؤوس ؛ وهو ما يستوفى من كل شخص بشكل ضريبة شخصية ويقابله اليوم ضريبة بدل الطريق التي تستوفى من الجميع الا ما استثناه القانون .

٢ — وخراج الاراضى ؛ وهو ما يؤخذ عن الاراضي اي ضريبة العقار او الحصة التي تؤخذ من المحصول . ولذلك كان هذا الخراج على قسمين :

احدها خراج موظف على الارض وهو قدر معين من النقود يدفعه الملاك لجهة الحكومة . ويختلف باختلاف جودة الارض .

---

(١) راجع المادة ٢ من القرار ٢٧٥ فقرة ١٠ .

والثاني ؛ خراج مقاسمة وهو مقدار معين يؤخذ من محصول الارض بالنظر الى تحملها .

والفرق بين هذين القسمين هو ان خراج المقاسمة يستوفى كلما زرعت الارض المرتب عليها ، لانه يتعلق بالمحصول . فكلما ادرك المحصول ترتب عليه الخراج بأخذ حصة منه .

واما الخراج الموظف فلا تكلف به الارض التابعة له الا مرة واحدة في السنة وان كانت تلك الارض مما يزرع مرتين او اكثر في السنة .

ويختلف الخراج الموظف عن خراج المقاسمة من وجه آخر هو :

ان الاراضي التابعة للخراج الموظف يكلف اصحابها بأداء الخراج عنها وان لم تزرع بلا عذر . لان هذا الخراج يتعلق بالذمة .

اما خراج المقاسمة فلا يستوفى الا اذا زرعت الارض وادرك محصولها .

ولا يجوز تبديل الخراج الموظف بخراج المقاسمة ولا العكس . لان ذلك يستلزم نقض العهد . كما انه لا يجوز استيفاء الخراجين معاً من ارض واحدة .

والخراج لا يسقط عن الارض الخراجية فيما اذا وقفها صاحبها لجهة من الجهات . وقد ذكر المؤرخون ان الخراج بقسميه اقدم انواع الضرائب الارضية فكان يجبى قبل الاسلام في سورية والعراق وغيرهما من الممالك . ولما ان ظهر الاسلام وافتتح المسلمون بلاد الشام ومصر والعراق وغيرها ابقوا هذا الخراج كما كان .

وفي عهد الروم كان الخراج يستوفى على طريقة المقاسمة ؛ كما ان الفرس اخذوا بهذه الطريقة مدة ثم حولوه الى خراج مقطوع . ولما استولى المسلمون على الشام وفارس ابقوه على ما كان عليه .

وفي زمن خلافة عمر بن الخطاب رضي الله عنه جري مسح ارض السواد (الارض الكائنة بين دجلة والفرات) وطرح عليها خراج مقطوع . وظلت الحال كذلك الى عهد الخليفة المنصور حيث اضطرت الحكومة الى تعديل امر الخراج فاختارت طريقة

المقاسمة بسبب تدني اسعار المحاصيل في ذلك الحين الى درجة اضحى معها الزراع عاجزين عن اداء الخراج الموظف .

الاراضي العقرية

وفي العراق نوع من الاراضي المملوكة يسمى «الاراضي العقرية» وهذه الاراضي كانت في الاصل خراجية خاضعة لخراج المقاسمة غير انه بالنظر الى عجز اصحابها عن فلحها وزرعها احالتها الدولة على مزارعين غيرهم يزرعونها ويؤدون للخزينة حصة الخراج والى مالكيها حصة معينة تتراوح بين الاربعة والخمسة في المائة من محاصيلها .

والدولة انما عمدت الى تشغيل هذه الاراضي على الوجه المبين اعلاه بالاستناد الى حقها في احالة الاراضي التي يتوفى اصحابها ويتركون ورثة صغاراً لا يقدرون على استغلالها او التي يعجز اصحابها عن زرعها الى مزارعين يزرعونها او الى مستأجرين يستثمرونها او انها تبيعها وتستوفي حصة الخراج عنها من الحصة العائدة لصاحبها او من محصولها او من بدل ايجارها او من ثمنها كما هو مقتضى العرف الشرعي .

وسميت الاراضي التي من هذا القبيل « عقرية » اخذاً من المعنى اللغوي لان العقر يأتي بمعنى المرأة الموطوءة بشبهة وذلك للمشاكلة بينهما بالنظر الى ان هذه الاراضي هي في الاصل خراجية مملوكة انتزعت من ايدي اصحابها بسبب مشتبه بمشروعيته وعجزهم عن استردادها من الدولة التي استأثرت باستغلالها وجبايتها فاستعاضوا عنها بجزء يسير يأخذونه من محصولها . ولما كان حق اصحابها في استيفاء هذا الجزء مما يباع ويورث وتجرى فيه جميع احكام الملك بينما هو شبه حق عد من قبيل المرأة الموطوءة بشبهة للمشاكلة بينهما .

اما المزارعون الذين احيلت اليهم هذه الاراضي فهم بمثابة مستأجرين لان رقبتها لا تزال ملكاً لاصحابها . ولذلك حينما اسست معاملات التمليك في بغداد احيلت الاراضي المذكورة على طالبيها بالطابو واعطيت لهم بها سندات خاقانية وطبقت عليها

احكام الاراضي الاميرية في امر التصرف والفراغ والانتقال .

اما مالكو رقبة هذه الاراضي فقد اعطيت لهم اسناد تمليك بالرقبة ومازالت تجري على الرقبة معاملة الملك المطلق . وبذلك اصبح للاراضي العقرية نوعان من الاسناد : احدهما في ايدي متصرفيها ، والآخر في ايدى مالكيها الاصليين اصحاب العقر.

وفي بلادنا كانت حالة بعض اصحاب الاراضي الاميرية مشابهة للاراضي العقرية من حيث تعدد الاسناد للارض الواحدة . فقد كانت الاشجار المغروسة والابنية المنشآت بارض اميرية يعطى بها سند تمليك للغارس او الباني فضلاً عن سند التصرف بالارض. وظلت الحال كذلك الى ان صدر قانون التصرف بالاموال غير المنقولة فاصبح البناء والشجر بموجب القانون المذكور تابعين في الحكم للارض القائمين عليها . ثم تأيد هذا المبدأ بنظام الملكية العقارية الذى تقرر فيه اعتبار الارض وما عليها من غراس وابنية بحكم العقار الواحد وربطها بسند واحد . كما اعتبرت حقوق الغير المحملة على الارض كحق الوقف وحق السطحية حقوقاً عينية على الارض وتقرر بموجب المادة (٢٧٠) من النظام المنوه به الغاء قانون التصرف بالاموال غير المنقولة .

❀ ❀ ❀

العقارات الاميرية

عرفت المادة (٦) من القرار ٣٣٣٩ العقارات الاميرية بقولها :

« العقارات الأميرية : هي العقارات التي تكون رقبتها للدولة ويجوز ان يجري عليها حق تصرف ».

وقد كان قانون الاراضي القديم يعرف الاراضي الاميرية بانها :

« المحال التي رقبتها لبيت المال ويجري امر احالتها وتفويضها من قبل الدولة من حقول ومروج ومراعي ومشاتي ومحاطب وامثالها ».

ومن المقارنة بين التعريفين يرى ان المشترع باطلاقه لفظة «العقارات» على الاراضي الاميرية قد اراد التعميم للارض وما عليها من بناء واغراس . لان حكم التعريف القديم كان قاصراً على الارض دون الابنية التي تشيد فوقها او الاغراس التي تغرس فيها بالنظر الى انه كان من مقتضى المادة (٣) من قانون الاراضي ان لا يجوز للمتصرفين بالاراضي الاميرية انشاء الابنية او غرس الاشجار فوق اراضيهم الا بأذن من مأمور التمليك على ان تكون الابنية او الاغراس ملكاً للباني والغارس ويعطى بها سند تمليك على حدة . وظلت الحال كذلك الى ان صدر قانون التصرف بالاموال غير المنقولة المؤرخ في ٣٠ اذار سنة ١٣٢٩ رومية فتوسعت بموجب المادة الخامسة منه حقوق التصرف بالاراضي الاميرية والموقوفة وقفاً غير صحيح التي يتصرف بها الاشخاص الحقيقيون والحكميون توسعاً يعتد به واصبحت من ذلك الحين جميع الابنية

والاغراس والمشتملات وما يتفرع عنها التي تشيد او تغرس في الاراضي الاميرية او الموقوفة تابعة لحكم الاراضي في امر التصرف والانتقال .

وتقرر بالمادة المذكورة ايضاً ان الاراضي التي يراد استعمالها بصورة لا يعطى منها العشر كأن تشغل جميعها بالبناء او الغراس تخصص لها مقاطعة سنوية اي يستوفى عنها رسم سنوي مقطوع . وهكذا اصبحت الاراضي الاميرية مع مشتملاتها تعتبر عقاراً واحداً . وهو ما اقره المشترع في المادة (٦) الجاري شرحها وبالمادة (١٦) من نظام الملكية العقارية التي تخول صاحب التصرف في الارض ان يغرس فيها ماشاء من الاغراس ويبني ما شاء من الابنية . . . الخ واستغنى عن قانون التصرف بالاموال غير المنقولة الآنف ذكره والذي اصبح لاغياً بصراحة المادة (٢٧٠) المعدلة من النظام المذكور وبطل بالغائه تخصيص المقاطعة السنوية عن الاراضي التي يستعملها اصحابها بصورة لا يعطى فيها العشر .

منشأ الاراضي الاميرية

يحتمل في انتقال الاراضي الاميرية الى الدولة خمسة وجوه :

١ — ان تكون الاراضي مما نزح عنها اصحابها من غير المسلمين حين الفتح وجيء بغيرهم من غير المسلمين ايضاً فاسكنوا فيها من دون ان توزع عليهم وتقسم بينهم . وانما حفظت رقبتها لبيت المال .

٢ — ان تكون الاراضي التي انتقلت الى بيت المال في وقت من الاوقات ولاتعلم كيفية انتقالها .

٣ — ان تكون الاراضي مملوكة في الاصل ثم ضبطت لبيت المال بسبب عدم معرفة مالكها الاصلي ، وعدم وجود مالك لها في الحال الحاضر .

٤ — ان تكون الاراضي مملوكة في الاصل ثم مات اصحابها بلا وارث ولا دين فانتقلت الى بيت المال .

٥ — ان تكون الارض مواتاً ثم احييت بأذن الدولة على ان تكون رقبتها لبيت المال.

هذا وان اعطاء حق التصرف لبعض الناس بالاراضي الاميرية مع بقاء رقبة الارض للدولة على الوجه المبين في قانون الاراضي والذي اقره المشترع بالمادة (٦) من القرار ٣٣٣٩ لم يكن منحصراً بالحكومات الاسلامية بل هو قديم لدى معظم الامم .

فقد كان العمل جارياً على هذا الوجه في الشام والعراق قبل الاسلام ، ولما جاء الاسلام اقره ووضع له بعض القيود والضوابط التي اكمل بها نواقصه .

وفي عهد العثمانيين قام هؤلاء باصلاح حق التصرف وافراغه بقالب يلائم الحاجة الزمنية . ولا يزال بعض الاحكام التي تقررت في عهدهم بشأن الاراضي الاميرية مرعياً حتى الآن .

وكان الناس قديماً يعدون الاراضي ملكاً للملوك والحكام المسيطرين فلا يحق للاهالي سوى الانتفاع بها واستفادة محاصيلها على ان يؤدوا للحكومة حصة من منافعها .

ومن هؤلاء امتا التتر والجرمن . فقد كانت هاتك الامتان لاتجيزان تملك الاراضي لغير الامراء والزعماء .

وكانت ملكية الاراضي عند الرومان القدماء تستند الى حق الفتح فتعد الاراضي المفتوحة ملكاً للدولة . ولما ان توسعت فتوحاتهم اجازوا تمليك الاراضي الزراعية الى الاهلين في مقابل بدل معين . وشرعت حكومتهم تمنح جانباً من الاراضي المفتوحة الى الشيوخ والقواد الذين ابلوا بلاء حسناً في الحروب والغزوات .

اما المسلمون فقد كانوا — على ما هو ثابت بالتاريخ — اذا فتحوا مملكة صلحاً عملوا بشروط الصلح .

فان كانت هذه الشروط تقضي بابقاء الارض في ايدى اصحابها من غير المسلمين ابقيت في ايديهم وطرح عليها الخراج .

واذا فتحوا مملكة عنوة عدت اراضيها من الغنائم واخذ خمسها لبيت المال . والباقي اما انه يقسم على الفاتحين ويطرح عليه العشر وتسمى « عشرية » ، واما ان يترك بايدى اصحابه من غير المسلمين ويطرح عليه الخراج ويسمى « اراضي خراجية » . وهذان النوعان هما من الاراضي المملوكة .

واذا كان اصحاب الاراضي من غير المسلمين قد نزحوا عن اراضيهم حين الفتح او بعده فاما ان يؤتى بغيرهم من المسلمين وتوزع عليهم الاراضي الشاغرة ويطرح عليها الخراج وتعد حينئذ خراجية ايضاً . واما انها لا توزع على احد بل تحفظ رقبتها لبيت المال وتعتبر اميرية وتسمى « اراضي الحوز » او « اراضي المملكة » ويكون امر التصرف بها وانتقالها تابعين للمقررات والاوامر التي تصدرها الحكومة بحسب ما يتراءى لها من النفع والمصلحة للخزينة .

وفي زمن الدولة العثمانية عد القسم الاعظم من الاراضي المفتوحة ملكاً للدولة كما كانت الحال في صدر الاسلام واحيل امر زراعتها واستغلالها على المزارعين مع بقاء رقبتها لبيت المال .

الفرق بين الاراضي الاميرية والاراضي المملوكة

يتضح للمتأمل في نظام الملكية العقارية ان المشترع قد اراد بوضعه احكاماً جديدة للعقارات افراغ التشريع العقارى بشكل ابسط مما كان عليه في السابق . فجعل الاراضي الاميرية مماثلة في الحكم للاراضي المملوكة لا تختلف عنها في شيء الا من بعض الوجوه التي رأى ان لا مندوحة فيها عن ابقاء التمييز بين النوعين بغية الوصول الى تحقيق الاغراض الاقتصادية في البلاد وتأمين استثمار الاراضي الاميرية على الوجه المطلوب والمحافظة على حقوق خزينة الدولة :

فقد جاء في المادة (١١) من النظام المذكور ان لصاحب العقار الملك حق استعمال عقاره والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة .

وفي المادة (١٤) منه : ان المتصرف بالاراضي الاميرية يستطيع استعمال ارضه والتمتع والتصرف فيها ضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة (وضمن الشروط المعينة في احكام هذا القرار) .

ونحن اذا دققنا النظر في الاحكام المدرجة في القرار المذكور يمكننا تلخيص تلك الشروط بما يلي :

١ — يحق لصاحب العقار الملك ان يتصرف بجميع ما فوق ارضه وما تحتها . فيجوز له ان يغرس فيها ما شاء من الاغراس وان يبني ما شاء من الابنية وان يجري فيها من الحفريات الى اي عمق شاء وان يستخرج من هذه الحفريات كل ما يمكن ان ينتج (دون استثناء شيء من المنتوجات المستخرجة) ضمن التقيدات الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة (المادة ١٣) .

اما المتصرف بالاراضي الاميرية فهو وان كان لا يختلف في تصرفه بارضه عن صاحب الارض المملوكة الا انه لا يستطيع ان يستخرج من الحفريات التي يجريها في ارضه غير مواد البناء التي يحق له ان يتصرف بها بملء حريته .

واما المنتوجات التي يحتمل استخراجها كالمعادن والفحم الحجري والدفائن والكنوز فليس له بها حق باعتبار انها جزء من رقبة الارض التي تعود للدولة .

وقد ورد هذا التقييد بصراحة المادة (١٦) بقوله : (ما خلا غيرها من سائر المنتوجات) . فضلاً عن ان التصرف على هذا الوجه يجب ان يكون ضمن التقيدات الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة الاخرى التي تسري احكامها سياناً على الاراضي الاميرية والمملوكة بدون ادنى فرق او تمييز .

٢ — ان المتصرف بارض اميرية لا يستطيع ان ينشيء على ارضه وقفاً . بالنظر الى انه لا يملك رقبتها . والوقف انما يكون بحبس العين المملوكة عن ملك صاحبها والتصدق بريعها (المادة ١٨) .

اما صاحب الارض المملوكة فباستطاعته انشاء ما شاء من الاوقاف على ملكه .

٣ — لا يستطيع المتصرف بارض اميرية ترك استعمال ارضه واهمال حراثتها مدة خمس سنوات متتاليات . والا سقط حق تصرفه فيها واصبحت محلولة للدولة (المادة١٩).

اما صاحب الارض المملوكة فلم يكن مقيداً بهذا الشرط الخاص بالاراضي الاميرية والذي اريد به دوام استثمار هذه الاراضي وعدم تركها معطلة .

٤ — ان مرور الزمن المكسب لحق تسجيل التصرف بالارض الاميرية هو عشر سنوات من تاريخ وضع اليد بسند او بغير سند بشرط القيام بحراثة الارض .

في حين ان مرور الزمن المكسب لحق تسجيل العقارات الملك والحقوق العقارية غير المسجلة هو خمس سنوات اذا كان لدى واضع اليد ما يبرر وضع اليد Juste litre وخمس عشرة سنة اذا لم يكن لديه ما يبرر ذلك . على شرط ان يكون الشخص قد استولى على العقار او على الحق العقاري طيلة هذه المدة استيلاء هادئاً مستمراً كأنه علنياً صاحب عقار (المادتان ٢٥٧ و ٢٦٠) .

٥ — اذا توفي المتصرف بالارض الاميرية تنتقل ارضه الى اصحاب حق الانتقال القانونيين على وفق احكام قانون انتقالات الاموال غير المنقولة المؤرخ في ٢٧ شباط سنة ١٣٢٧ .

في حين ان العقارات الملك تنتقل بوفاة اصحابها الى ورثتهم الشرعيين على مقتضى احكام الفريضة الشرعية .

***

الاراضي الاميرية الموقوفة

هي الاراضي الاميرية التي انشأ عليها السلاطين انفسهم او انشأ عليها غيرهم باذنهم اوقافاً لبعض الجهات الخيرية . وذلك بتخصيص منافع تلك الاراضي، كاعشارها ورسومها القانونية، لجهة من الجهات.

فامثال هذه الاراضي لا تعد من الاوقاف الصحيحة . لان الوقف الصحيح انما يكون بتمليك العين المملوكة وحبسها والتصدق بمنافعها على وجه من وجوه الخير على التأبيد . اما الاراضي الاميرية فان رقبتها ، اى ذاتها، عائدة لبيت المال ولا يوقف منها الا المنافع ولذلك سمي الموقوف منها وقفاً غير صحيح .

ويقال لهذا النوع من الوقف « الارصاد » او « الاقطاع » وتسمى الاراضي الموقوفة على هذا الوجه « الاراضي المقطعة » او « الاراضي التي من قبيل التخصيصات » .

والفرق بين الاراضي الاميرية وبين الموقوفة وقفاً غير صحيح هو ان منافع الاولى كاعشارها ورسومها القانونية تعود لبيت المال ، وان منافع الثانية تذهب الى جهة الوقف المخصصة له وينفق بحسب شروط الواقف .

واكثر الاراضي الموقوفة في الممالك العثمانية هي من هذا النوع . وقد كان للاوقاف في زمن الدولة العثمانية عهد زاهر لان السلاطين واهل الخير كانوا يتبارون في انشاء الجوامع والمساجد والتكايا والمدارس وغير ذلك من المباني الخيرية ويوقفون عليها

العقارات او يخصصون لها بعض الاراضي الاميرية باذن السلطان . على انه وان كان بعضهم اراد في وقف اراضيه انقاذها من المصادرة التي كانت تجري في تلك العصور فما لا مشاحة فيه ان اكثرهم كان يبتغي من وراء ذلك الثواب والقربى الى الله. وقد بالغ السلاطين واصحاب الخير في انشاء الجوامع والمساجد والتكايا والزوايا في مختلف البلاد العثمانية ولا سيما في الاستانة وادرنة حتى بلغت هذه المؤسسات حداً زائداً عن الحاجة واللزوم ووقفوا عليها الاراضي الواسعة فكان ذلك مدعاة لانصراف الكثيرين من الخلق الى البطالة والكسل .

اقسام الاراضي الاميرية الموقوفة :

ولما كانت رقبة الارض الاميرية عائدة لبيت المال وكان ما يمكن تخصيصه منها بجهة من جهات الخير حين وقفها عبارة عن شيئين هما : منافعها الاميرية وحق التصرف بها، وكان من الجائز تخصيص هذين الحقين مجتمعين او منفردين بجهة من الجهات ، فان الاراضي الموقوفة تقسم الى ثلاثة اقسام :

الاول — الاراضي التي رقبتها وحقوق التصرف بها عائدة للخزينة . ومنافعها الاميرية فقط كعشرها ورسومها القانونية مخصصة بجهة من الجهات .

فهذا القسم تحال حقوق التصرف به الى الاشخاص وتجرى فيه جميع الاحكام والمعاملات القانونية التي تجرى في الاراضي الاميرية الصرفة كالفراغ والانتقال ؛ غير ان منافعه الاميرية تعود لجهة الوقف لا لبيت المال .

والثاني — الاراضي التي رقبتها ومنافعها الاميرية عائدة لبيت المال.وانما « حقوق التصرف بها » خصصت لجهة من الجهات . كالاراضي المخصصة بمدرس مدرسة او باولاد الغزاة واحفادهم .

وهذا القسم من الاراضي يزرع ويتصرف به بوجوه التصرف من قبل المشروط له وانما اعشاره ورسومه تدفع لبيت المال .

والثالث — الاراضي التي رقبتها فقط لبيت المال و « حقوق التصرف » بها مع « منافعها الاميرية » مخصصة بجهة من الجهات .

وهذا القسم من الاراضي الموقوفة يتصرف به المتولي او المشروط له بالزرع والفلح وبانواع التصرفات الاخرى . اي ان محصوله وبدل ايجاره عائد للوقف كما ان اعشاره ورسومه القانونية تعود للوقف ولا يؤدى لبيت المال شيء منها .

ويختلف القسم الاول من الاراضي الاميرية الموقوفة عن القسمين الثاني والثالث من وجهين :

١ — ان الاراضي التي من القسم الاول خاضعة لاحكام الاراضي المتعلقة بالعقارات الاميرية الموقوفة .

اما القسمان الآخران فغير خاضعين للاحكام المذكورة اي انهما لا يسقط حق المشروط لهما عنهما بالترك والتعطيل ولا يجوز فراغهما وانتقالها الى احد ما لم ينعدم او يندرس المشروطان لهما ويعودان الى بيت المال .

٢ — ان الاراضي التي من القسم الاول يتصرف بها بموجب اسناد تصرف تكون بايدي المتصرفين . اما الاراضي التي من القسمين الثاني والثالث فلا يجوز للواقف او المشروطة له ان يتصرف بهما الا ببراءة سلطانية او فرمان عال او بقيد الدفتر الخاقاني. وانما اذا توفى المشروط له فان الذى ينصب مكانه يتصرف بالارض الموقوفة . كما لو كانت الاراضي مخصصة بمدرس مدرسة وتوفي مدرسها فينتقل حق التصرف بالاراضي المذكورة الى المدرس الذي ينصب مكانه ببراءة سلطانية .

ومما يجب التنبه اليه انه بعد صدور نظام الملكية العقارية الجديد لم يعد من الجائز انشاء وقف على ارض من الاراضي الاميرية بوجه مطلق (راجع المادة ١٨) .

واما المنافع الاميرية المخصصة بجهة من الجهات في الاراضي الموقوفة وقفاً غير صحيح والمبينة اقسامها الثلاثة آنفاً فهي :

١ — حصة العشر التي تستوفى من محاصيل الاراضي المزروعة والكروم والبساتين.

٢ — (المقاطعة) و (بدل العشر) و (اجارة الارض) وهو الرسم السنوي الذى

يؤخذ من الاراصي الاميرية المنشأة عليها ابنية اوالمتخذة بيدراً ومن الحراج والمحتطبات الحاوية على اشجار غير مثمرة .

٣ -- رسوم المسارح والمشاتي التي تؤخذ في الاراضي الاميرية .

٤ — خرج الفراغ الذى يؤخذ من المفروغ له عند فراغ الارض فراغاً قطعياً او فراغاً بالوفاء .

٥ — خرج الانتقال ؛ وهو الرسم الذى يؤخذ عند تفويض الاراضي الاميرية والموقوفة الى الورثة من اصحاب حق الانتقال المعينة درجاتهم في القانون .

٦ — المعجلة ؛ وهو الرسم الذى يؤخذ عند احالة الاراضي الاميرية المستحقة للطابو او المحلولة الصرفة . وهي في المحلولات المستحقة الطابو عبارة عن بدل المزايدة على ان لا يكون اقل من بدل المثل (١) .

٧ — الخرج الذى يستوفى من المتصرف بالاراضي الاميرية اوالموقوفة بحق القرار عند ما تحال عليه تلك الاراضي (٢) .

٨ — الخرج الذى يؤخذ لاعطاء اسناد التصرف والتمليك عند تقسيم الاراضي مجدداً .

---

(١) لم يبق محل لاستيفاء مثل هذا الرسم بالنظر الى ان حق الطابو قد الغي بموجب القرار ٥٧ المعدل للقرار ٣٣٣٩ . راجع المادة ٢٣٨ المعدلة من القرار المذكور .

(٢) حق القرار ؛ هو الحق الذى يملكه المتصرف بالارض الاميرية — عدا املاك الدولة الخاصة — بمرور عشر سنوات من تاريخ وضع اليد بسند او بغير سند . بشرط ان يكون واضع اليد قائماً بحرث الارض (المادة ٢٦٠ من القرار ٣٣٣٩) .

ادارة الاراضي الاميرية الموقوفة :

ان نظام المسقفات والمستغلات الوقفية المؤرخ في ٩ جمادى الآخرة سنة ١٢٨٧ قد جعل العقارات الموقوفة على ثلاثة اقسام :

١ — الاوقاف المضبوطة .

٢ — الاوقاف الملحقة .

٣ — الاوقاف المستثناة .

ولما كانت الاراضي الاميرية الموقوفة وقفاً غير صحيح منها ما هو داخل في عداد الاوقاف المضبوطة ومنها ما هو داخل في زمرة الاوقاف الملحقةوكان بعضها من الاوقاف المستثناة . فان ادارة هذه الاراضي تتبع شكل الادارة المقرر للنوع التي هي منه .

فالاوقاف المضبوطة :

هي التي تدار مباشرة من قبل نظارة الاوقاف وهي على نوعين :

الاول — الاوقاف المتروك امر توليتها وادارتها وجميع شؤونها الى خزينة الاوقاف. وا كثر اوقاف السلاطين من هذا النوع . لان تولية هذه الاوقاف مشروطة للخليفة. ولما كان ناظر الاوقاف هو وكيل الخليفة كان له ان يقوم بامر التولية بالوكالة عنه . وكذلك اوقاف اكثر الوزراء والامراء الذين انقرض نسلهم المشروطة لهم التولية وضبطت اوقافهم من قبل خزينة الاوقاف فناظر هذه الخزينة هو بحكم المتولي على الاوقاف المذكورة .

الثاني — الاوقاف التي ما زال متولوها المشروطة لهم التولية موجودين ولكن بالنظر الى تحقق تبذيرهم واسرافهم وتبديدهم اموال الوقف ضبطت من خزينة الاوقاف ومنع متولوها من المداخلةفيها وترك امر ادارتها لنظارة الاوقافعلى ان يخصص لمتوليها رواتب معينة .

والاوقاف الملحقة :

هي الاوقاف التي تدار بمعرفة متوليها تحت اشراف ناظر الاوقاف .

وقد كان معظم الاوقاف الملحقة مشروطة نظارتها في الدولة العثمانية للصدر الاعظم وشيخ الاسلام واغوات دار السعادة والصدرين المحترمين وامين الفتوى وقاضي الآستانة والبلاد الثلاثة وغيرهم من ارباب المناصب العالية . فلما احدثت نظارة الاوقاف عهد اليها امر النظر في شؤون هذه الاوقاف .

والاوقاف المستثناة :

هي الاوقاف التي تدار مباشرة من قبل متوليها بدون مداخلة ناظر الاوقاف .

والاوقاف المستثناة محدودة تقريباً : منها اوقاف الغازي اورانوس بك والغازي ميخال بك والغازي علي بك والغازي سليمان بك واوقاف الغوث عبد القادر الكيلاني واوقاف الحاج بكتاش الولي واوقاف الحاج بايرام الولي والاوقاف الجلالية .

فهذه الاوقاف الثمانية استثنيت عام ١٢٦٠ عند ما عهد بنظارة جميع اوقاف السلاطين الى ناظر الاوقاف . ثم استثني بعد ذلك بعض الاوقاف الاخرى كوقف الملا كوراني ووقف الامير بخاري من مداخلة نظارة الاوقاف بادارتها وشؤونها الاخرى .

وفي عام ١٣٠٦ قررت الحكومة العثمانية اعتبار الاوقاف التي لم تربط في التاريخ المذكور ببدل مقطوع مستثناة ايضاً .

فيتضح مما تقدم ان الاراضي الاميرية الموقوفة الداخلة في عداد الاوقاف المضبوطة تتبع في ادارتها نظارة الاوقاف .

والاراضي التي من الاوقاف الملحقة يتولى ادارتها متولوها تحت اشراف نظارة الاوقاف .

والاراضي التي من الاوقاف المستثناة تدار مباشرة من قبل متوليها ولا علاقة لنظارة الاوقاف بها .

ولكن لما كانت الاراضي الموقوفة والاراضي الاميرية في كثير من الحال مختلط بعضها ببعض وكانت جباية اعشار قسم من الاراضي المذكورة من قبل نظارة الاوقاف وقسم آخر من قبل الخزينة وقسم منها من قبل متولي الاوقاف تؤدي الى حدوث مشاكل في امر تعيين الحصص العائدة لهذه الجهات الثلاث رأت الحكومة العثمانية على اثر صدور فرمان التنظيمات الخيرية عام ١٢٥٥ ان تقوم نظارة المالية بجباية اعشار اراضي السلاطين الموقوفة وغيرها فتأخذ منها ما يعود لخزينة الدولة وتؤدي في كل شهر الى خزينة الاوقاف استحقاقها من هذه المحاصيل .

ثم بعد ذلك بقليل وضعت نظارة المالية يدها على جميع الاوقاف غير الصحيحة . غير ان تذمر بعض متولى الاوقاف وشكاويهم جعل الحكومة مضطرة الى استثناء الاوقاف الثمانية الآنف ذكرها وترك ادارة هذه الاوقاف الى متوليها كما كانت سابقاً .

ثم ربطت الحكومة بعضاً من اعشار القرى والمزارع الموقوفة ببدل مقطوع والبعض الآخر ببدل التخميس واخيراً استثنت نحو ستة عشر وقفاً وقررت عدم مداخلة الخزينة بشؤونها على ان تجري الحكومة احالة اعشارها باسم الوقف ثم تعطي اسناد الالتزام الى متوليها لاجل جباية اعشارها من الملتزمين .

وفي عهد الانتداب الفرنسي على البلادالسوريةاصدرت المفوضية العليا قراراً بتاريخ ٢٢ اذار سنة ١٩٢٦ ورقم ١٦٧ يتعلق بكيفية تحديد العوائد المستحقة للاوقاف جاء فيه ما ملخصه :

ان العوائد المستحقة للاوقاف والتي تتألف من العوائد الثابتة الناتجة عن تحويل حاصل الاعشار او غيرها من المداخيل العمومية المخصصة للاوقاف ومن التخصيصات والاعانات المتعلقة بالاوقاف المدورة والخيرية ومن الاعشار وغيرهامن المداخيل العمومية الممنوحة للاوقاف كذلك لها — ما عدا حاصلات المكوس ورسوم الفراغ والانتقال عن العقارات الوقفية ذات الاجارتين والاجارة الطويلة — تحول جميعها الى عوائد

سنوية تحدد قيمتها بصورة لا تتغير وتبقى قيمة ما كان منها ناتجاً عن تحويل حاصل الاعشار او غيرها من المداخيل العمومية كما هي محددة في قيود السجلات الرسمية قبل تاريخ صدور القرار المذكور .

وانه يجب ان تحدد للاوقاف الخيرية والمدورة عوائد سنوية وفقاً لحاجات هذه المؤسسات مع اخذ نص الوقفية بعين الاعتبار : فتحدد بمقدار متوسط معدل التحصيلات التي جبتها الدولة كالاعشار او غيرها من المداخيل العمومية في مدة السنوات الخمس الاخيرة التي تقدمت الحرب العامة (١٩١٤ — ١٩١٨) وذلك اذا امكن اثبات هذه المقبوضات استناداً الى اوراق رسمية . واذا كان الامر غير ممكن فتكون قيمة العوائد السنوية مساوية لمبلغ مقبوضات عام ١٩٢٥ كاعشار وغيرها من الايرادات العمومية محولاً الى غروش تركية ذهبية على معدل خمسة قروش سورية بدلاً من القرش التركي الذهبي .

وان يقيد مجموع العوائد المستحقة للاوقاف في كل دولة من الدول المشمولة بالانتداب الافرنسي نقدة واحدة في ميزانية الدولة وتكلف مصلحة الاوقاف تحت سلطة مراقب الاوقاف العام توزيع هذه العوائد على اصحاب الحقوق .

وقد نص القرار ١٦٧ المنوه به على ان تؤلف عند اللزوم لجان مختلطة في كل لواء او سنجق قوامها رئيس المحكمة في المنطقة والقاضي الشرعي في المنطقة وعضو منتخب من المجلس الاداري (يعينه المتصرف او المحافظ) ومأمور من المالية ومأمور من الاوقاف وكاتب ضبط من المحكمة لاجل تحقيق وتحديد حقوق الاوقاف على العوائد الثابتة او على الاعشار او على المداخيل العمومية من اي نوع كانت ، بشرط ان تقوم هذه اللجان بالتحقيق وفقاً لما نصت عليه المواد : ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٩ ، ٢٠ من القرار المذكور . على ان تكون قرارات هذه اللجان قابلة للاستئناف امام اللجنة العليا التي تؤلف في كل دولة من الدول المشمولة بالانتداب الفرنسي للفصل في جميع الاختلافات التي تقع بين الدولة او الدوائر او البلديات من جهة ، وبين الاوقاف من

جهة اخرى بشأن استعمال العقارات او التصرف بها او ملكيتها او بشأن استملاك العقارات الوقفية .

وتؤلف اللجنة العليا المنوه بها من اعلى قاض في سلك عدلية الدولة رئيساً ومن قاضي العاصمة ومن عضو من مجلس شورى الدولة يستعاض عنه في حالة عدم وجوده مأمور من كبار الموظفين يعينه رئيس الدولة ، ومن مفتش من المالية يعينه رئيس ادارة المالية ومن مأمور من الاوقاف يعينه مراقب الاوقاف اعضاء ، ويقوم كاتب الضبط في مجلس الشورى او في محكمة التمييز بوظيفة كاتب ضبط اللجنة .

وتكون مقررات اللجنة العليا قطعية وغير قابلة الاعتراض ولا المراجعة من اي نوع كانت .

امكان شراء العائدات الوقفية المقطوعة :

ثم الحقت المفوضية العليا بالقرار ١٦٧ المذكور قراراً آخر بتاريخ ٣ شباط سنة ١٩٣٤ ورقم ٣٥ اجازت به للحكومات المشمولة بالانتداب الفرنسي شراء العوائد المستحقة للاوقاف على ان توزع اثمانها بين المرتزقة او ان تستعمل وفقاً لاحكام القرار ٨٠ الصادر في ٢٩ ك ٢ سنة ١٩٢٦ بتنظيم استبدال العقارات الوقفية .

ثم جرى تعديل القرار ذي الرقم ٣٥ المذكور بقرار آخر مؤرخ في اول اذار سنة ١٩٣٤ ورقم ٤٩ — ل. ر. واليك ما جاء في القرار ٣٥ مع التعديل الذي طرأ عليه .

المادة الاولى — ابتداء من اول كانون الثاني سنة ١٩٣٤ يمكن الدول او الحكومات شراء العائدات المقطوعة المتوجبة للاوقاف وفقاً لاحكام القرار رقم ١٦٧ وتاريخ ٤ اذار سنة ١٩٢٦ المتعلق بالعائدات في ميزانية الدول بان تدفع هذه الدول او الحكومات نقداً، مبلغاً مقطوعاً يعادل مقدار العائدات السنوية مضروبة بالعددستة.

(وقد اكملت هذه المادة بموجب المادة ١ من القرار ٤٩ بالفقرة الآتية) :

يحسب رأس مال هذه العائدات على اساس العائدات السنوية غير الصافية كما هي ناجمة عن قرارات اللجان المنشآت بموجب الفصلين ٢ و ٣ من القرار ١٦٧ الصادر في اذار سنة ١٩٢٦ .

المادة الثانية — يقرر الشراء في كل دولة أو حكومة بموجب مرسوم من رئيس الدولة .

المادة الثالثة — يعين في كل دولة مجلس الشرع الاعلى المنصوص عنه في احكام الامر الاداري رقم ١٠ الصاد في ٢٧ ك ١ سنة ١٩٣٠ المصادق عليه بموجب القرار ١٥٧ الصادر في ١٦ ك ١ سنة ١٩٣١ طريقة استعمال هذه المبالغ المجموعة من الشراء .

يمكن توزيع هذه المبالغ بين المستحقين بالنسبة الى حقوقهم او استعمالها وفقاً لاحكام المادتين (١٢ و ١٣) من القرار ٨٠ الصادر في ٢٩ ك ٢ سنة١٩٢٦ بتنظيم استبدال العقارات الوقفية .

المادة الرابعة (المعدلة بموجب المادة ٢ من القرار ٤٩) .

كل استدعاء يقدم وفقاً للمادة (١٣) من القرار ١٦٧ الصادر في ٤ اذار سنة ١٩٢٦ بعد انقضاء مهلة الثلاثين يوماً ابتداء من نشر هذا القرار من قبل ادارة الوقف او متوليه وتكون غايته ان يعترف بحق لهذا الوقف في الاعشار او غيرها من المداخيل العمومية لقيد عائدات سنوية مقطوعة تقرر عدم قبوله اللجان المنشآت بموجب احكام الفصلين ٢ و ٣ من القرار ١٦٨ المذكور اعلاه .

ولا يخفى ان القرار ذي الرقم ٨٠ المتعلق بتنظيم استبدال العقارات الوقفية يقضي بجواز وكيفية استبدال جميع العقارات الوقفية مبنية كانت او غير مبنية (ما عدا الجوامع) سواء كان بالنقد او بملك آخر تعادل قيمته العقار المستبدل ومن مقتضى المادة الثانية عشرة منه إن المبالغ التي تحصل من استبدال العقارات الوقفية اذا كانت

عائدة لاوقاف مضبوطة تستعمل ضمن احكام الموازنة المصدقة من قبل المجلس الاعلى للاوقاف الاسلامية ، واذا كانت عائدة لاوقاف ملحقة تصرف في انشاء او ترميم المؤسسات الخيرية والدينية . واذا كانت عائدة لوقف من الاوقاف الذرية او المستثناة او لوقف من اوقاف غير المسلمين فتستعمل لشراء او انشاء عقارات ذات ريع تصرف وارداتها على مقتضى احكام وقفياتها .

ومن مقتضى المادة الثالثة عشرة من القرار المذكور ان التصرف بمبالغ الاستبدال العائدة لعقارات الاوقاف الملحقة او الذرية اوالمستثناة يجري تحت مراقبة دائرة الاوقاف.

***

العقارات المتروكة

المرفقة والمحمية

العقارات المتروكة هي :

الاماكن التي ترك حق الانتفاع بها للعامة .

او لاهل قرية او قصبة واحدة او قرى وقصبات متعددة مع ان رقبتها لبيت المال .

(المادة ٤ من قانون الاراضي) .

فالشق الاول من هذا التعريف يصدق على الطرق والشوارع والممرات العامة والساحات المخصصة من القديم لان تكون اسواقاً ومجتمعاً في مواسم مخصوصة، وعلى الساحات المتروكة لانتفاع الاهلين في داخل القرى والمدن وفي خارجها لتتخذ مقراً لعجلاتهم ومجمعاً لمواشيهم ودوابهم .

والشق الثاني منه يصدق على المحتطبات والحراج المخصصة من القديم لاحتطاب وانتفاع قرية او قصبة معينة، او لانتفاع قرى وقصبات متعددة، وعلى المسارح والمشاتي، وعلى المراعي المخصصة من القديم لقرية او قصبة ما ، وعلى الاراضي المتروكة بيادر والمخصصة من القديم لاهل قرية او قصبة معينين .

وقد ابقى نظام الملكية العقارية الصادر بالقرار ٣٣٣٩ تقسيم العقارات المتروكة على هذا الوجه فاطلق على القسم الاول اسم « العقارات المتروكة المحمية » وعلى الثاني اسم « العقارات المتروكة المرفقة » وعرف العقارات المتروكة المحمية في مادته الـ (٨) بقوله :

هي العقـارات التي تخص الدولة او البلديات وتكون جزءاً من املاك الدولة .

فتناول بذلك الطرق والشوارع والممرات العامة والمحال والساحات المخصصة من القديم لان تكون اسواقاً ومجتمعاً في مواسم مخصوصة وغيرها من الاماكن المتروكة لانتفاع العموم والتي هي جزء من املاك الدولة العامة .

وعرف العقارات المتروكة المرفقة في مادته الـ (٧) بقوله :

هي العقارات التي تخص الدولة ويكون لجماعة ما حق استعمال عليها ، مميزاته واتساعه معينان وفقاً للعادات المحلية او الانظمة الادارية .

فادخل تحت هذا التعريف جميع المحتطبات والبيادر والمراعي والمسارح والمشاتي المتروكة من القديم تحت تصرف جماعات معينين لأهل قرية او قصبة معينة او قرى وقصبات متعددة .

(راجع الفقرة ٢ من المادة الثانية من القرار ٢٧٥) .

والعقارات المتروكة سواء منها المحمية او المرفقة لا تباع ولا تملك ولا يمكن لاي كان ان يتصرف بها باسناد تمليك ولا يجري فيها حكم مرور الزمان (راجع المادة ٢٥٦ من القرار ٣٣٣٩ والمادة ١ من القرار ١٤٤) وكل فرد من العامة يملك حق الدعوى فيها ولو مرت عليها ازمنة (راجع المادة ١٦٧٥ من المجلة) .

الطرق والساحات العامة :

فالطريق العام بعرف الشرع ؛ هو ما كان نافذاً وحق المرور والانتفاع به غير خاص باشخاص معينين وليس لاحد ان يحدث فيه ابنية او يغرس اشجاراً او يتصرف فيه بوجه من وجوه التصرف . ومثله المحال المتروكة لعامة الناس والاسواق العامة (اراضي المعارض Foire) والساحات المتروكة مقيلاً لعجلات الاهلين ومجمعاً لمواشيهم ودوابهم

في داخل القرى والمدن او في خارجها . فليس لاحد ان يتصرف في هذه المحال باي وجه من الوجوه ، لان التصرف فيها من قبيل التصرف في ملك الغير بلا اذنه وهو غير جائز بمقتضى المادة (٩٦) من المجلة .

والمحتطبات والحراج الموقوفة (تحت تصرف جماعات) :

هي الحراج المخصصة من القديم لاحتطاب قرية او قصبة او قرى او قصبات متعددة. فلأهل القرى المخصصة لهم ان يقطعوا اشجارها وليس لاهل القرى الاخرى قطعها . ولا يجوز افراز قسم من هذه المحتطبات لشخص ما بموجب سند ليتصرف به مستقلاً او مشتركاً مع آخرين على ان يتخذ محتطباً او تشق للزراعة .

واذا وجد من يتصرف فيها حق للاهلين اصحاب حق الانتفاع منها ان يمنعوه بواسطة الحكومة في اي وقت كان .

واذا تحقق ان المحتطبات المتروكة لانتفاع اهل القرى والقصبات يربي مقدارها على حاجاتهم فان الزائد منها يعتبر من الحراج الاميرية وتجري فيه احكامها .

والمسارح والمشاتي (الموضوعة تحت تصرف جماعات) :

هي الاراضي المرجية المخصصة من القديم باهل قرية او قرى متعددة والتي لا يجوز الانتفاع من اعشابها ومياهها لغير القرى المخصصة لها .

غير انه يستوفى عنها للخزينة رسم معين من الاهلين الذين ينتفعون بكلأها ومائها مثلما يستوفى من بعض الاشياء التي تباع بالاسواق كالحيوانات والحبوب رسوماً للبلدية .

ولا يجوز بيع هذه المسارح والمشاتي ولا التصرف بها من قبل شخص واحد مستقلاً او اشخاص عديدين بالاشتراك .

والمراعي المتروكة (تحت تصرف جماعات) :

هي قسم من اراضي الدولة الخاصة اعدت وتركت من القديم لاهل قرية او قصبة او قرى او قصبات متعددة يرعون فيها مواشيهم .

ومن مقتضى المادة (٩٧) من قانون الاراضي ان المرعى المخصص بقرية من القرى يسوغ لاهل تلك القرية فقط ان يرعوا فيه ماشيتهم وليس لاهل القرى الاخرى ان يطلقوا فيه مواشيهم . واذا فعلوا كان لاهل القرية المخصص لها ذلك المرعى ان يمنعوهم.

واذا بالفرض اذن بعض اهل القرية او جميعهم لاهل قرية اخرى بالرعي في المرعى المخصص لقريتهم فلا يكون لهذا الاذن حكم . ويمكنهم ان يمنعوا رعي مواشي تلك القرية ولو بعد مرور مدة الزمن القانونية .

واذا كان هناك مرعى مشترك من القديم بين اهالي قريتين او اكثر فلأهل تلك القرى ان يرعوا فيه مواشيهم بالاشتراك وليس لاحدهم ان يمنع الآخرين ولو كان ذلك المرعى في داخل حدود قرية واحدة من القرى المشتركة فيه .

والمراعي المتروكة تحت تصرف جماعات — على ما جاء في المادة (٩٧) من قانون الاراضي لا تباع ولا تشرى ولا يحدث عليها محلب ولا مراح للمواشي ولا ابنية اخرى، ولا تغرس فيها اشجار او كروم. واذا احدث احد فيها بناء اوغرس اشجاراً فلاصحاب التصرف المخصصة لهم ان يمنعوه . ولا يسمح لاحد بشق هذه المراعي وحرثها وزرعها كالاراضي المعدة للزراعة بل تبقى مرعى في كل الاوقات . واذا زرعها احد يمنع ولو مر على ذلك عشر سنوات او اكثر .

المراعي الحرة :

اما المراعي الحرة الكائنة في اراضي الدولة الخاصة والتي لم تكن بتصرف جماعة معينين فبمقتضى المادتين ٤٧ و ٤٨ من القرار ذي الرقم (٢٧٥) تحظر على اي كان حرية رعي الماشية فيها . ما عدا مستأجري اراضي الدولة الذين يحق لهم بموجب احكام القرار المذكور ان يرعوا فيها فقط حيواناتهم التي يثبت انها ضرورية لاستثمار اراضيهم

واما الحيوانات الزائدة عن حاجة الا، اضي فيؤدون عنها عوائد سنوية للخزينة يعين مقدارها بقرار من وزير الزراعة والتجارة بعد اخذ رأي اللجنة المخصوصة(١) وتحسب على كل رأس من الحيوانات التي يراد اطلاقها في المرعى .

ومع ذلك فقد اجيز في المادة (٤٩) من القرار المذكور الترخيص لغير مستأجري املاك الدولة برعي مواشيهم في المراعي الحرة اذا كانت حالة المراعي موآتية وزائدة عن حاجة الذين يربون المواشي فيها ويشترط لامكان ذلك ان يقدم طالبو الترخيص تصريحاً برغبتهم الى مأمور املاك الدولة وان يدفعوا مسبقا الرسم المعين .

والاراضي المتروكة — بيادر — (تحت تصرف جماعة) :

هي الاراضي المخصصة من القديم لاهل قرية باجمعهم ليجمعوا فيها محاصيلهم فيدرسوها وهي كسائر الاراضي المتروكة المرفقة لا يجوز ان تباع ولا ان تشرى ولا ان تشق فتحرث وتزرع ولا يؤذن باحداث ابنية عليها ولا يسوغ لاحد ان يتصرف بسند لا بطريق الاستقلال ولا بالاشتراك . واذا تصرف فيها احد يمنعه الاهلون اصحاب حق الانتفاع بها . وليس لاهل قرية غير المخصصة لهم ان ينقلوا اليها مزروعاتهم فيدرسوها .

---

(١) اللجنة المخصوصة هي المنصوص عنها في المادة (٢٨) من القرار (٢٧٥) والتي تؤلف من قائمقام المكان بصفته رئيساً ومن موظف من الدوائر العقارية واملاك الدولة وموظف من دائرة الزراعة بصفة اعضاء .

العقارات الخالية المباحة

او الاراضي الموات

العقارات الخالية في عرف الشرع هي : الاراضي التي ليست بتصرف احد منذ الفتح الاسلامي والتي لم تترك ولم تخصص لاهل القرى والقصبات حالة كونها تبعدعن اقصى العمران ميلًا ونصف ميل اى نصف ساعة بحيث لا تسمع فيها منه صيحة الرجل الجهوري الصوت .

وقد عرفتها المادة الـ (٩) من القرار ٣٣٣٩ بقولها :

« العقارات الخالية المباحة او الاراضي الموات هي الاراضي الاميرية التي تخص الدولة ، الا انها غير معينة ولا محددة فيجوز لمن شغلها اولاً ان يستحصل بأذن من الدولة على حق افضليته ضمن الشروط المعينة في انظمة املاك الدولة » .

فقام هذا التعريف مقام المادة (١٠٣) من قانون الاراضي التي جاء فيها قوله :

الاراضي الموات هي : المحال الخالية كالاراضي الجبلية والحجرية وغير المبنية والمرجية والاجام التي ليست بتصرف احد بموجب سند الطابو ، البعيدة عن اقصى العمران بدرجة لا تسمع منه صيحة جهوري الصوت ، ولم تكن مخصصة من القديم باهل القرى والقصبات والتي يجوز للمضطر الى الاراضي ان يشقها مجدداً ويتصفها مجاناً للزراعة باذن مأمورها على ان تكون رقبتها لبيت المال . وتجري في امثال هذه المحال الاحكام القانونية المرعية في اراضي الزراع بتمامها .

ومن التأمل في تعريف الاراضي الموات في نظام الملكية العقارية نرى انه لا بد لاعتبار الارض مواتاً من تحقق الامور الآتية :

١ — ان تكون من الاراضي التي تخص الدولة اي الاراضي الاميرية .

وهذا يفيد ان تكون الارض غير جارية بتصرف احد [١] بل من الاراضي الخالية التي لا تفلح ولا تزرع والتي ليست متروكة تحت تصرف جماعات كاراضي البيادر والمسارح والمشاتي .

٢ — ان تكون غير معينة ولا محددة .

وهذا يفيد ان تكون من الاراضي المباحة التي لم تحدد ولم تسجل في عداد املاك الدولة الخاصة التي يجري فيها حكم المادة (٣) من القرار (٢٧٥) .

اما ان تكون الارض بعيدة عن اقصى العمران مسافة ميل ونصف فلم يعد شرطاً في اعتبارها مواتاً بعد ان تتوفر فيها الامور الآنف ذكرها بل يكفي لاعتبارها كذلك ان تكون غير معينة ولا محددة سواء كانت قريبة من العمران او بعيدة عنه .

احياء الاراضي الموات :

الاحياء — على ما جاء في المادة (١٢٧٢) من المجلة — يكون على وجهين :

١ — لكي تكون الارض المحياة ملكاً للمحيي .

٢ — لمجرد انتفاع المحيي من الارض المحياة .

ولكن المادة (١٠٣) من قانون الاراضي لم تجز الاحياء بقصد التملك وانما اجازته على ان يكون للمحيي حق التصرف والانتفاع فقط ، وان تكون رقبة الارض

---

(١) وعند الامام محمد يشترط عدم دخولها بتصرف احد في عهد الاسلام . اي منذ الفتح الاسلامي . لان الاراضي الموات التي دخلت في تصرف احد من الناس في عهد الاسلام تعد من الاراضي المملوكة .

عائدة لبيت المال وان تجري عليها الاحكام القانونية المرعية في الاراضي الزراعية الاخرى بتمامها .

وورد في المادة المذكورة ان للمضطر للاراضي ان يشق الارض الموات مجدداً ويستصفيها للزراعة مجاناً بأذن مأمورها على ان تكون رقبتها لبيت المال . اي انه يشترط لشق الارض الموات واحيائها حصول الاذن مقدماً من مأمور الاراضي .

وايدت ذلك المادة (١٢) من نظام الطابو بقولها :

الذين يشقون ارضاً بوراً بعلًا ليتخذوها مزارع على الوجه المبين في المادة (١٠٣) من قانون الاراضي تفوض لهم تلك الارض مجاناً وبدون خرج .

ثم جاءت الفقرة الثانية من المادة (٩) من نظام الملكية العقارية (القرار ٣٣٣٩) مؤيدة هذا المبدأ بقولها :

يجوز لمن يشغلها اولاً — اي الاراضي الموات — ان يستحصل بأذن من الدولة على حق افضليته ضمن الشروط المعينة في انظمة املاك الدولة .

والذي يتبادر للذهن من قوله : (يجوز لمن يشغلها اولاً) انه يسوغ لاي كان ان يشغل الاراضي الموات قبل ان يحصل على اذن بالاشغال وان السابق لهذا الاشغال ينال حق الافضلية على غيره في التصرف بالارض التي يشغلها . وهذا محل نظر . ولعل المراد من هذه المادة هو انه يجوز لمن شغلها اولاً باذن من الدولة ان يحصل على حق افضلية . . . الخ .

كما يستدل من صريح المادة ٢٣٤ من النظام المذكور التي اوضحت غرض المشترع من ذلك اذ جاء فيها :

- ان اشغال [1] المكان يخول اول من اشغله برخصة قانونية من الدولة حق تفضيله على من سواه لاكتساب حق التصرف بالعقارات المحلولة الخالية .

اي انه يشترط لامكان الاشغال حصول الرخصة القانونية من الدولة وهذا ما عنته المادة (١٠٣) من قانون الاراضي بالاذن من المأمور ، وان هـذا الاشغال يخول صاحبه حق التصرف بالارض التي شغلها على ان تبقى رقبتها للدولة .

وقد اختلف علماء الاسلام فيما اذا كان يشترط لاحياء الموات حصول الاذن او لا يشترط . فالامام الاعظم قال بوجوب لحوق الاذن السلطاني لان الاراضي الموات عنده من قبيل الفيء وتخصيصها يحتاج الى اذن السلطان . والمجلة اخذت بقوله هذا في مادتها الـ (١٢٧٢) . كما ان نظام الملكية العقارية الجديد قرر ذلك بمادته التاسعة الآنف ذكرها .

وقال الصاحبان بانه لا يشترط للاحياء حصول الاذن السلطاني مستندين بذلك الى الحديث الشريف القائل : (من احيا ارضاً ليست لاحد فهو احق بها) ومن رأي المشار اليهما انه اذا احيا احد ارضاً ميتة كانت ملكاً له .

ولكن المعمول به اليوم هو ان احياء الموات يخول المحي حق التصرف والانتفاع بالارض المحياة ضمن الشروط المعينة في انظمة املاك الدولة حسبما جاء في المادة (٩) من نظام الملكية العقارية .

وقد كان من مقتضى المادة (١٠٣) من قانون الاراضي انه اذا ترك المأذون له

---

(١) الاشغال اي الاحياء — على ما جاء في المادة ١٢٧٥ من المجلة — هو بذر البذار ونصب الاشجار والحرث والسقي وشق الجداول لاجل السقي وبناء الجدار باطراف الارض وانشاء المسنات بقدر ما تحفظ الارض من ماء السيل .

باحياء الارض المحل المأذون له باحيائه مدة ثلاث سنين بدون عذر صحيح فلم يشقه يعطى ذلك المحل الى آخر . كما انه يجوز تجديد الاذن للمأذون له الاول .

ويستدل مما جاء في هذه المادة على ان المأذون له بالاحياء لا يتعرض له خلال الثلاث سنين المذكورة سواء أكان قد حجّر [1] الارض التي اذن له باحيائها او لم يحجرها في حين ان المجلة تشترط في مادتها الـ (١٢٧٩) في عدم التعرض للمأذون له بالاحياء خلال المدة المذكورة أن يكون قد حجّر الارض ، وانه اذا لم يحجرها يؤذن لغيره باحيائها .

ولكن المادة (٢٣٥) من نظام الملكية العقارية قد عدلت هذا المبدأ اذ تقرر في فقرتها الاولى انه :

اذا اثبت (صاحب حق الافضلية) بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات انه احيا ارضاً او بنى عليها ابنية او غرس فيها غراساً او (رتبها ضمن الشروط المعينة في الانظمة الخاصة باملاك الدولة) فيكسب مجاناً حق تسجيل التصرف على القسم الذي احياه او غرسه او انشأ عليه ابنية اورتبه .

وصاحب حق الافضلية هو الشخص المأذون له باحياء الارض الموات : فاذا اثبت هذا أنه احيا الارض المأذون له باحيائها بان اجرى فيها شيئاً من دواعي الاشغال المبينة في هذه المادة بعد انقضاء الثلاث سنوات المنصوص عنها في قانون الاراضي

---

(١) التحجير — هو وضع الاحجار او الشوك او اغصان الاشجار اليابسة محيطة بجوانب الارض الاربعة او تنقية المشب منها واحراق الشوك النابت فيها او حفر البئر .

يكتسب حق التصرف بالقسم الذي قام فيه بالاعمال المذكورة . على ان تبقى رقبة ذلك القسم للدولة .

وفي مقابل ذلك قيدت الفقرة الثانية من المادة الجارى شرحها حق التصرف بالاراضي وتسجيلها على اسم المتصرف بلزوم الاستمرار على استعمالها بلا انقطاع ولا توقف لمدة عشر سنوات تحت طائلة الحرمان اذ جاء في الفقرة المذكورة قوله :

على ان يخسر حق التصرف اذا توقف بعد التسجيل وفي مدة العشر سنوات التالية للتسجيل عن استعمال حقه في مدة ثلاث سنوات متتالية .

اي ان الذي تسجل على اسمه ارض من الاراضي الموات بحق الافضلية المكتسب بعد الاذن له بالاحياء اذا ترك استعمال الارض مدة ثلاث سنوات متتالية خلال العشر سنوات التي تلي تاريخ تسجيل الارض على اسمه في السجل العقاري يفقد حقه بالتصرف فيها وتعود محلولة للدولة .

اما بعد انقضاء العشر سنوات المذكورة فان الاراضي المحياة تصبح كسائر الاراضي الاميرية الجارية بتصرف الاشخاص ولها حكمها ، اي انه لا يسقط حق صاحبها من التصرف فيها الا اذا اهمل حراثتها او ترك استعمالها مدة خمس سنين كما هو مقتضى المادة (١٩) من نظام الملكية العقارية .

ويشترط في الاراضي التي يجوز الترخيص باحيائها ان لا تكون مسجلة على اسم احد ولا من الاملاك التي تحت ادارة املاك الدولة ولا من المحال المتروك حق الانتفاع بها للعامة ولا من الغابات والاراضي المتروكة لانتفاع جماعة ما كما نصت على ذلك المادة (٢٣٦) من النظام المذكور القائلة .

لا يخول اشغال المكان اكتساب اي حق كان على عقار مسجل في

السجل العقاري او تحت ادارة املاك الدولة ، ولا على الغابات والعقارات المتروكة المرفقة والمحمية .

والعقار المسجل — هو الارض الاميرية التي تم تسجيلها على اسم متصرفها في السجل العقاري بنتيجة التحديد والتحرير فلم يبق من سبيل الى اعتبارها مواتاً يصح اعطاء الاذن باحيائها ، والتي لا يجوز لاحد بعد التسجيل ان يدعي التصرف بها بالاستناد الى وضع اليد البالغ حد الزمن القانوني المكسب حق التسجيل في السجل العقاري (راجع المادة ١٩ من القرار ١٨٨) .

والعقارات التي تحت ادارة املاك الدولة يراد بها :

١ — الاراضي المسجلة في سجلات المحلولات قبل صدور القرار (٢٧٥) الذي تحددت بموجبه املاك الدولة الخاصة .

٢ — والاراضي المقيدة باسم الخزينة في سجلات الادارات العمومية .

٣ — والاراضي المدورة .

٤ — والاراضي المقيدة في سجلات املاك الدولة .

٥ — والاراضي التى تثبت انها للدولة بعد اجراء عمليات التحديد والتحرير .

٦ — والاراضي التي اسقطت من الاملاك العمومية وسجلت باسم املاك الدولة الخاصة وفقاً لحكم المادة (٢٤) من القرار : (١٤٤) المؤرخ في ١٠ حزيران سنه ١٩٢٥ .

٧ — والاراضي المملوكة المتأتية من تركات شاغرة ومن تركات لا وارث لها .

٨ — والاراضي الاميرية التي اصبحت محلولة بسبب اهمال زراعتها وعدم استعمالها وهي التي يتحقق شغورها اما بسقوط حق صاحبها من التصرف بها قانوناً او بانحلالها بناء على شغورها مدة خمس سنين بعد وفاة صاحبها وعدم وجود وارث تنتقل اليه ليقوم بحراثتها واستعمالها . (راجع المادة (٢) من القرار (٢٧٥) .

والغابات والعقارات المتروكة المرفقة — هي على ما سبق ايضاحه -- المحتطبات والمراعى والمسارح والمشاتي والساحات التي رقبتها للدولة وثبتت لجماعة ما حقوق تصرف وانتفاع عليها .

واما العقارات المتروكة المحمية — فهي اراضي الاملاك العمومية التي تحت ايدي الدولة او البلديات بصفتها حارساً عليها والمخصصة لانتفاع واستعمال العموم (راجع صحيفة (٦٢ — ٦٦) .

ومما يجب التنبيه اليه انه بعد انتهاء اعمال التحديد والتحرير تصبح جميع الاراضي الخالية الموات في امر التنازل عنها وفي تقسيمها وبيعها خاضعة لادارة املاك الدولة (راجع المادة ٣ من القرار ٢٧٥) .

****

املاك الدولة

العمومية والخصوصية

الاملاك العمومية :

هي العقارات الثابتة المخصصة للمنافع العمومية ، والتي في يد الحكومة بصفتها حارساً عليها لا بصفتها مالكة لها . كالطرق والجسور والسكك الحديدية والمتاحف ، وامثال ذلك مما تعود منفعته للعموم .

واخص صفات هذه الاملاك انه لا يجوز تملكها بوضع اليد ولا حجزها ولا بيعها ولا التصرف فيها واستعمالها في غير المنفعة العامة التي جعلت لها .

ولا يمكننا القول ان الدولة مالكة للاملاك العمومية ؛ لان الملكية تتألف من ثلاثة عناصر : حق التصرف وحق الاستعمال وحق الاستثمار .

وحق استعمال هذه الاملاك لا يعود للدولة بل للكافة بما فيهم الاجانب .

كما ان حق الاستثمار ليس موجوداً ؛ لان هذه العقارات ليست معدة للاستغلال ولا تعطي ايراداً .

وكذلك حق التصرف فلا يمكن ان يكون محلاً للبحث في هذه العقارات لان الاستعمال العام المخصصة له لا يمكن ان يكون لنفسه محلاً للتصرف او لانشاء حقوق عينية .

وقد عرفت المادة الاولى من القرار ١٤٤ الصادر في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ الاملاك العمومية بقولها .

تشمل الاملاك العمومية في دولة لبنان الكبير ودولة العلويين [١] جميع الاشياء المعدة بسبب طبيعتها لاستعمال الجميع او لاستعمال المصلحة العمومية .

وهي لا تباع ولا تكسب ملكيتها بمرور الزمن .

وهذه الاملاك — على ما جاء في المادة الثانية من القرار المذكور — تشمل على الاخص الاملاك الآتية :

آ — شاطيء البحر حتى ابعد مسافة يصل اليها الموج في الشتاء وشطوط الرمل والحصى .

فاذا لم تكن ابعد مسافة يصل اليها الموج في الشتاء معينة بصورة ادارية يمكن اعتبارها بصورة تقريبية بالنظر الى هيئة الشاطيء العامة ، وبالاستناد الى المعلومات التي يمكن الحصول عليها في المحل .

والحدود التي تصل اليها الامواج العادية تعين دائماً بواسطة تحول منحدر الشاطيء او تبدل نوع الارض او نهاية ساحل البحر او اكثبة الرمل او انواع النباتات ... الخ لان اكبر موجة في الشتاء تجتاز عادة هذه الحدود .

وقد كانت شواطيء البحار واراضيها الداخلية معدودة بموجب قانون الاراضي القديم من قبيل الاراضي الخالية المباحة يسوغ للدولة ان تأذن للافراد بردمها وامتلاكها وفقاً لاحكام المادة (١٣٢) من القانون المذكور التي تنص على ان (كل من ملأ محلا من البحر بالاذن السلطاني يملكه . . . الخ) . غير انه بعد صدور قرار المفوض

---

(١) ثم صدر قرار من المفوض السامي رقمه ٢٩٩ بتطبيق احكام القرار ١٤٤ في جميع البلاد المشمولة بالانتداب الفرنسي .

السامي ذي الرقم ١٤٤ الذي نحن بصدده قد اصبح حكم المادة المذكورة لاغياً ولم يعد من الجائز للحكومات المشمولة بالانتداب الفرنسي ان تأذن لاحد بتملك شيء من الشواطيء البحرية او من اراضي البحار الداخلية باعتبار ان هذه الاماكن جميعها من الاملاك العمومية التي لا يجوز ان تكون محلاً للملكية الفردية ولاشأن للحكومة فيها غير المحافظة عليها .

على انه يمكن الترخيص باحتلال واستعمال هذه الاماكن لمدة محدودة على وفق الاحكام المقررة لذلك في الفصل الثالث من القرار ١٤٤ نفسه .

ب — الغدران والبحيرات المالحة المتصلة رأساً بالبحر .

وهي احواض المياه المالحة المتصلة بالبحار ، وتعد من الاملاك العمومية البحرية .

ج — مجاري المياه من اي نوع كانت ضمن حدودها المعينة بخط مياهها الجارية في حالة امتلائها قبل فيضانها .

اي جميع مجاري الغدران والاودية والجداول والانهر والسواقي الدائمة الجريان ويتناول هذا اللفظ السيول والوديان المنقطعة الجريان ايضاً . كما انه يتناول مجاري مياه الثلوج والمطر غير القابلة للزراعة والمجاري المملوءة بالحصى والرمال والصخور الجرداء . والحفر والاخاديد الحاصلة في الاراضي الكاسية .

على انه لا يعتبر من الاملاك العمومية الا الاخاديد الهامة التي تحصل من استعمالها منفعة عمومية ، اما الاخاديد الصغيرة والحفر الحاصلة من جريان المياه وغيره فهي من جهة الملكية تابعة للارض التي هي فيها .

واما المنحدرات الحاصلة من شقوق المجاري فلا تعد من الاملاك العمومية اذا لم تبلغ اليها سوية الماء .

• ومجاري المياه كافة يجب ان تفصل عن الاملاك الاخرى ، وان تحدد على بعد ستة امتار من حدود اعلا سطح للمياه في حال امتلاء مجراها الاعتيادي . ويكون تحديدها على هذا الوجه تابعاً لالتواءات مجرى الماء مع حفظ المسافة المنوه بها .

د – المياه الجارية تحت الارض ، والينابيع من اي نوع كانت .

ويراد بالينابيع في هذه الفقرة ما كانت لها صفة منفعة عمومية . سواء كانت ضمن حدود ملك من املاك الناس او كانت في ارض من الاملاك العمومية او من اراضي الدولة الخصوصية .

واذا وجد ينبوع في نطاق احد الاملاك فيجب اثناء التحديد افرازه عنه مع منطقة كافية للمحافظة عليه واستثماره بسهولة .

هـ – كامل ضفاف مجاري المياه ، اي القطعة من الارض الكائنة على طول مجاريها ، والتي تمكن من السهر عليها وتنظيفها والمحافظة عليها .

وتحدد هذه الضفاف بمسافة ستة امتار من حدود اعلا سطح للمياه في حال امتلائها الاعتيادي .

و – البحيرات والغدران (غير المالحة) ضمن حدودها المعينة بموجب مستوى اعلا سطح تصل اليه المياه قبل فيضانها ، ويضاف اليها على كل ضفة منطقة للمرور قدرها عشرة امتار ابتداء من هذه الحدود .

اي من الحدود التي يسيل اليها الماء من اعظم ارتفاع .

ويراد بالغدران والبحيرات غير المالحة المحال التي تتجمع فيها المياه الحاصلة من انحباس انسياب الأنهر والاودية والينابيع .

ز – الشلالات الصالحة لتوليد قوة محركة .

ح – اقنية الملاحة وطرقاتها التي تسحب منها المراكب من مجراها

واقنية الري والتجفيف والتقطير . وكامل ضفافهـا ، وقناطر الماء عند ما تـكون تلك القناطر منشأة للمصلحة العموميـة . وكذلك توابع هذه الانشا آت .

ويراد بذلك الجداول الصالحة للملاحة وجداول الري التي تشق لسقاية الاراضي واقنية التجفيف والتقطير اي الخنادق التي تحفر لترشيح مياه المستنقعات وتصريفها لـكي تصبح الارض صالحة للزراعة .

واما قناطر المياه فيراد بها الجسور والعبّارات التي تنشـأ لاسالة المياه من تحتها او التي تشاد لاجل جر المياه من جهة الى اخرى فوق الاراضي المنخفضة . وذلك عند ما يكون لهذه الانشا آت صفة المنفعة العمومية .

ط — السدود البحرية والنهرية والاسلاك التلغرافية على الشواطيء (السينافور) وانشا آت التنوير او العلامات البحرية وتوابعها .

اي الانشا آت المشيدة لاستخدام القوى المائية ونقل القوى الـكهربائية .

على ان كل ملك خاص خاضع بذات الوقت لحقوق الانتفاع اللازمـة لوضع انشا آت نقل القوى الـكهربائية مثل المرور وغرز الاعمدة وتوطيدها ، سواء أكانت الانشا آت المذكورة مشيدة من قبل الدولة مباشرة او من قبل صاحب امتياز لاجل استعمالها استعمالاً موقتاً (١) . وهذه الحقوق القانونية ليست تابعة للتسجيل في السجل العقاري .

ى — الخطوط التلغرافية وتوابعها التي تستثمرها المصلحة العامة .

ولهذه الخطوط وتوابعها ايضاً حق الانتفاع قانوناً من استعمال الاملاك الخاصـة في

---

(١) راجع بحث الترخيص باحتلال واستعمال الاملاك العمومية في آخر هذا البحث.

سبيل استثمارها . ولذلك فان كل ملك خاص خاضع لحقوق الانتفاع اللازمة لاستثمار الاسلاك البرقية واسلاك الهاتف مثل المرور وتثبيت الاعمدة والركائز التي تستعمل لحمل الاسلاك وتوطيدها ،

ك — انشاآت التحصين ، والمراكز الحربية والمراكز العسكرية .

ويتناول ذلك الحصون والقلاع الحربية والثكنات والمستشفيات العسكرية وسائر الانشاآت التي تؤلف جزءاً من وسائل الدفاع عن الحدود .

ويدخل في هذه الاملاك الطرق المخصصة لتأمين المواصلات على خطوط التحصين والطرق العسكرية والسكك الحديدية المنشآت خصيصاً للمواقع الحربية ، والمصانع الحربية والسجون العسكرية وتوابعها .

ل — الطرق والشوارع والممرات والخطوط ووسائل المواصلات من اى نوع كانت وتوابعها .

ما عدا الانشاآت التي يقوم بها الافراد لحاجاتهم الخصوصية .

اي شوارع المدن والقرى المتصلة بها وما يلحق بالطرق كالمسافة التي بين الطريق والخندق والارصفة المبنية على جانبي الطريق واشباه ذلك .

م — السكك الحديدية والترامواىات وتوابعها .

ويراد بالسكك الحديدية ذات النفع العام والمنشآت من قبل الحكومة او من قبل صاحب امتياز لمدة معينة .

ويدخل في الملك العام ايضاً التوابع الضرورية لهذه السكك كالمحطات وفسحاتها والممرات المتخذة لها والمعدودة من توابع الانشاآت المتممة والمستودعات والمطاعم التابعة لها . وخطوط البرق والهاتف الخاصة بها .

ومثل ذلك (الترامواىات) اي القطارات الكهربائية وتوابعها .

ن — الاحواض والمرافيء البحرية والخلجان .

ص — الانشا آت المشيدة للمنفعة العمومية ولاستخدام القوى المائية ونقل القوى الكهربائية .

وهي المباني المعدة لمصلحة عامة كدور الحكومة والمدارس الرسمية والمستشفيات العمومية والمتاحف والابنية التذكارية وكل ما له صفة اثرية اوكان مخصصاً بصورة دائمة لمصلحة عمومية . وتدخل في ذلك السدود والاقنية واشباهها من الانشا آت التي تتخذ لاستخدام قوة المياه في توليد القوى الكهربائية .

وبالاجمال كل ما كانت منافعه عائدة لمصلحة العموم او لدائرة رسمية.

اي جميع الاشياء المخصصة والمعدة لاستعمال العموم كالطرق والمسالك . وكذلك الاشياء التي لها صفة النفع العام ولو لم تكن معدة لاستعمال العموم والتي لا تقبل الملكية الفردية مدة استمرار تخصيصها للمنفعة العامة . كالاثار القديمة غير المنقولة العائدة للدولة ، والمستشفيات ودور الحكومة والجامعات وغيرها .

حقوق الافراد على ملحقات الاملاك العمومية

ومع ذلك فان المادة الثالثة من القرار : ١٤٤ الذي نحن بصدده نصت على ان الاشخاص الذين لهم على ملحقات الاملاك العمومية — كما هي محدودة في هذا القرار — حقوق ملكية او تصرف او انتفاع بحكم العادات المتبعة او بموجب سندات قانونية وقطعية قبل وضع القرار المذكور موضع التنفيذ لا يمكن انتزاعها منهم اذا احوجت الى ذلك المنفعة العمومية الا بعد دفع تعويض عادل وبوجه السلف .

وان هذا التعويض — اذا لم تكن القضية قد عرضت على محكمة ادارية في الدولة — يعين بمعرفة لجنة محكمين تؤلف من ثلاثة اعضاء يختار احدهم رئيس الدولة والثاني صاحب الملك والثالث باتفاق رئيس الدولة وصاحب الملك معاً . واذا لم يعين صاحب

الملك حكمه في مدة شهر من تاريخ تبلغه الدعوة الى ذلك او اذا لم يتم الاتفاق على اختيار الحكم الثالث فيعينه وزير العدلية .

انواع الاملاك العمومية

والاملاك العمومية على انواع مختلفة :

منها ؛ الاملاك العمومية الوطنية او القومية .

ومنها ؛ الاملاك العمومية البلدية .

ومنها ؛ الاملاك العمومية المشغولة لمدة موقتة ، اى المعطى امتياز او رخصة باستثمارها .

وهذه الاملاك بانواعها الثلاثة اما ان تكون طبيعية : كالشطوط والمرافيء والخلجان البحرية ومجاري المياه وضفافها والمياه الجارية تحت الارض والينابيع والشلالات الصالحة لتوليد القوى المحركة والطرق والشوارع والممرات وتوابعها والبحيرات والغدران المالحة وغير المالحة .

واما ان تكون صناعية : كالاقنية الخاصة بالملاحة وجداول الري واقنية التجفيف والتقطير والقناطر المنشآت للمصلحة العمومية والسدود البحرية والنهرية والاسلاك البرقية على الشواطيء (سينافور) وانشا آت التنوير او العلامات البحرية وتوابعها والخطوط البرقية وتوابعها العائدة للمنفعة العامة وانشا آت التحصين والمراكز الحربية والعسكرية والسكك الحديدية والترامواىات ووسائل المواصلات الاخرى وتوابعها والانشا آت المشيدة للمنفعة العمومية كدور الحكومة والمدارس الرسمية والمستشفيات والمتاحف والابنية التذكارية وامثالها من المنشآت التي لها صفة أثرية . والانشا آت والسدود التي تجعل لامكان استخدام القوى المائية او نقل القوى الكهربائية.

والاملاك العمومية بقسميها الطبيعي والصناعي — على ما جاء في المادة (٤) من القرار ١٤٤ — تعد من الاملاك العمومية الوطنية ، او من الاملاك العمومية البلدية بحسب تخصيصها للمنفعة الوطنية او لمنفعة البلدية . ويتعين كل ما هو مخصص بجهة من

هاتين الجهتين بقرار من رئيس الدولة يتخذه في مجلس الوزراء.

تحويل الاملاك العمومية الى املاك دولة خصوصية

ومع ان الاملاك العمومية الوطنية كالطرق والجسور والانهار والحصون وغيرها معدودة من الاماكن التي لا يجوز استعمالها لغير المصلحة العامة فان ذلك لا يمنع تحويلها احياناً الى املاك دولة خصوصية بقرار من الحكومة وموافقة مجلس الامة. عملاً بحكم المادة ٢٤ من القرار ١٤٤ القائلة :

(ان اقسام الاملاك العمومية التي يعترف بامكان اسقاطها من الاملاك العمومية يمكن اسقاطها بقرار من رئيس الدولة يتخذه بناء على اقتراح ناظر الاشغال العامة وناظر الداخلية وبعد اخذ رأي المجلس التمثيلي . تدخل الاملاك الساقطة في عداد املاك الدولة الخصوصية) .

والاقسام المخرجة من الاملاك العمومية على هذا الوجه يجري تسجيلها في السجل العقاري على اسم ادارة املاك الدولة بناء على طلب من الادارة المذكورة وعلى تبليغ القرار الصادر بالاخراج الى امانة السجل وفقاً لحكم المادة (٢٣) المعدلة من القرار ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ .

اكتساب الاشخاص حقوقاً عينية على الاملاك العمومية

وعدا عما ذكر فان بعض اقسام الاملاك العمومية يفقد صفته الاصلية احياناً بسبب عارض طبيعي . كما اذا ترك نهر من الانهار مجراه القديم فان الاراضي التي يخلفها لا تعد من الاملاك العمومية بل يحق بمقتضى المادة (٢١١) من القرار (٣٣٣٩) لاصحاب العقارات المجاورة لها ان يحصلوا ملكيتها وتعطى لهم على وفق ما جاء في المادة المذكورة .

واقسام الاملاك العمومية التي تفقد صفتها الاصلية ويكتسب عليها الاشخاص حقوقاً عينية كالذي ذكرنا يجري تسجيلها في السجل العقاري — حسبما جاء في المادة (٢٣) من القرار ١٨٨ الآنف ذكره — بناء على طلب اصحاب هذه الحقوق وعلى تبليغ

صك اعطائها لهم من قبل الادارة ذات الصلاحية .

ولما كانت الاملاك العمومية (بالنظر الى المادة (٦) من القرار ١٨٨) المذكور) لا تسجل في السجل العقاري الا اذا كان لها او عليها حقوق عينية .

فمن مقتضى المادة (١٥) من القرار ١٨٩ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ انه عند ما يطلب تسجيل عقار غير خاضع للتسجيل اي من الاملاك العموميه على اثر انشاء حقوق عينية عليه او تحويله الى ملك خاص؛ يجري قيده في السجل العقاري بناء على طلب مدعي الحق بعد ابراز نسخة (مصادق عليها انها طبق الاصل من قبل الدائرة ذات الصلاحية) عن القرار القاضي باخراج هذا العقار من الاملاك العمومية . ويجب ان تكون هذه النسخة مصحوبة بصك اعطاء العقار او صك بيعه من الدائرة التي تنازلت عنه او باعته « دائرة املاك الدولة او البلدية حسب الظروف » .

المحافظة على الاملاك العمومية

تقدم لنا في مطلع بحث الاملاك العمومية ان هذه الاملاك في يد الحكومة بصفتها حارساً عليها لا بصفتها مالكة لها . وقد تقرر بالمادة (٢٢) من القرار (١٤٤) ان يضع رئيس الدولة في مجلس النظار القوانين المتعلقة بالسهر والمحافظة على الاملاك المذكورة وطريقة استعمالها ، كما ان المادة (٢٣) من هذا القرار نصت على لزوم معاقبة الذين يخرجون على القوانين المنوه بها بغرامات نقدية تعينها الدولة ومنحت السلطات الادارية حق تهديم الاشغال التي تنشأ بدون وجه شرعي على الاملاك العمومية او في مناطق حقوق الانتفاع ، وعلى احالة المخالفات التي تقع ضد القوانين المتعلقة بالمحافظة على هذه الاملاك الى المحاكم الجزائية بموجب محاضر قانونية ينظمها مفتش دائرة الاشغال العامة او ضباط ورؤساء المرافيء او مأمورو الغابات والجمارك اوالضباط وافراد الدرك او مفتشو الشرطة ومأموروها او اي شخص كان مكلف بالسهر على الاملاك العمومية .

وقد جاء في المادة الاولى من « نظام المحافظة على مياه الاملاك العمومية » واستعمالها

الصادر بالقرار ذي الرقم (٣٢٠) والمؤرخ في ٢٦ ايار سنـة ١٩٢٦ انه محظور على اي كان دون رخصة تمنحها الادارة ضمن الشروط المعينة في القرار ١٤٤ وفي القرار ٣٢٠ نفسه :

١ — الحيلولة دون جري مياه الاملاك العمومية جرياً حراً .

٢ — التعدي باي شكل كان على حدود الاراضي التابعة لضفاف مجاري الماء الموقتة والدائمة والمستنقعات والبحيرات والغدران والبحرات والينابيع . وكذلك التعدي على حدود وممرات قناطر المياه وقساطلها وترع الملاحة والري والتجفيف والتصريف المصرح بانها انشئت للمنفعة العمومية .

٣ — وضع او غرس او زرع اي شيء كان على الارض التابعة لضفاف مجاري المياه الموقتة او الدائمة او في مسيلها او في البحيرات والمستنقعات والغدران والبحرات او بين ممرات قساطل المياه وقناطرها وترع الملاحة والتجفيف والتصريف المصرح بانها انشأت للمنفعة العمومية .

٤ — نزع الاعشاب والشجر والشجيرات والتراب او الحجارة من الاراضي التابعة لضفاف المياه الموقتة او الدائمة والبحيرات والمستنقعات والغدران والبحرات .

٥ — تنظيف مجاري المياه الموقتة او الدائمة او تعميق هذه المجاري او تقويمها او تنظيمها .

٦ — اجراء حفريات باي شكل كان على مسافة تبعد عن حد ضفاف مجاري المياه وقناطر الماء وترع الملاحة والري والتجفيف والتصريف بعداً يكون قياسه دون قياس عمق هـذه الحفر او معادلاً له . على انه لا يمكن ان تقل هذه المسافة عن ثلاثة امتار .

٧ — القيام باعمال تتعلق بالتنقيب عن المياه الموجودة تحت الارض او المنفجرة وبضبطها .

على انه يجوز القيام بدون رخصة في الاراضي المملوكة بحفر آبار غير منفجرة لا يتجاوز عمقها مئة وخمسين متراً .

٨ — القيام بمطلق عمل دائم او موقت قد يكون له تأثير في كمية مياه الاملاك العمومية او في جريانها .

وتقرر في المادة الثانية من النظام المذكور انه محظور بوجه قطعي تخريب او هدم او تعطيل اي جزء من الانشاآت المشيدة لاستعمال مياه الأملاك العمومية او حفظها سواء كانت تلك الانشاآت مشيدة بموجب امتياز او بدون امتياز كالجسور والسدود والقناطر وترع الملاحة او الري واقنية تجفيف مياه المستنقعات او ترشيحها وتصريفها والقساطل الممدودة على وجه الارض او المطمورة في جوفها وملحقات الانشاآت المذكورة والابنية المشيدة للوقاية من مياه الاملاك العمومية .

وكذلك اسالة او اراقة المياه او القاء المواد الضارة بالحالة الصحية او بالراحة العمومية او بحسن استعمال المياه في مياه الاملاك العمومية الممنوح بها امتياز او التي بدون امتياز . او القاء اسمدة حيوانية على الارض الداخلة ضمن منطقة الحماية لعين ماء تستعمل للحاجات العمومية ، واحداث مستودعات للاقذار او اجراء اي عمل من شأنه ان يدنس تلك العين .

وتعين حدود منطقة الحماية المذكورة في مطلق الاحوال بأمر من رئيس الدولة او من السلطة التي ينيبها عنه لهذه الغاية .

المحافظة على مجاري مياه الشرب وعقوبة التعدي عليها

ونصت المادة (٢٥) من القرار (٣٢٠) على انه يحدد عرض الاراضي التابعة لقساطل وقناطر المياه المعدة لشرب الاهالي والتي يجب ان تخصص لهذه القساطل والقناطر من كل جهة بموجب قرار من رئيس الدولة .

وحظرت المادة (٢٦) من القرار المذكور — تحت طائلة العقوبة والضمان — غرس الاشجار بين حدود الاراضي التابعة لمجاري المياه كما ان المادة (٢٨) منه حظرت على كل صاحب ملك انشاء اية ابنية يتجاوز بها حدود الارض التابعة لقساطل او قناطر الماء . ولكنها استثنت من ذلك البنايات المشيدة قبل تاريخ القرار

الذي تعين به حدود تلك الارض . فيجوز الاحتفاظ بهذه البنايات وترميمها على شرط ان لا يزاد شيء في قياساتها الخارجية ، وان تكون المواد التي تستعمل لترميمها من نوع المواد التي استعملت في انشائها من قبل .

اما العقوبة التي يستهدف لها من يخالف المنع المصرح به في المادتين (٢٦ و ٢٨) المار ذكرهما فهي غرامة نقدية تتراوح بين ليرتين ومائتين وخمسين ليرة وحبس من يوم الى ستة اشهر او احدى هاتين العقوبتين فقط .

وهذه العقوبة تطبق ايضاً بحق مخالفي المنع المصرح به في المادتين (١ و ٢) من القرار (٣٢٠) السالف بيانها .

وفي حال تكرار المخالفة خلال ثمانية اشهر ابتداء من انبرام الحكم الصادر بحق احد مخالفي احكام المواد الاربعة المذكورة يحكم على المكرر باقصى عقوبات الغرامة النقدية والحبس معاً ، او باقصى احدى هاتين العقوبتين فقط ما لم يثبت حسن نيته . واذا روجع الجرم فيجوز الحكم بالعقوبات المذكورة مضاعفة .

وعدا عن العقوبة الجزائية فانه يحكم على المخالف ايضاً باداء نفقات اصلاح الضرر الذي يلحقه بالاملاك العمومية وتوابعها ويحدد مقدار هذه النفقات بمعرفة رئيس الدائرة المكلفة القيام بالمحافظة على القسم الذي لحق به الضرر .

واذا كان مرتكب المخالفة قد انشأ ابنية او قام باعمال ممنوعة بحكم القانون على الاملاك العمومية او في مناطق حقوق الانتفاع المحددة لتلك الاملاك فان هذه الانشاآت او الاعمال تهدم وتنزع على نفقة فاعلها من قبل رئيس الدائرة الجارية فيها المخالفة .

(راجع المواد ٥٨ و٥٩ و٦٠ من القرار ٣٢٠) .

قطع الاشجار وهدم الابنية الضارة بمجاري مياه الشرب :

وللادارة المكلفة امر المحافظة على مجاري مياه الاملاك العمومية الحق بمقتضى المادتين ٢٧ و ٢٩ من القرار (٣٢٠) ان تطلب الى اصحاب الاشجار الموجودة بين حدود

الاراضي التابعة لمجاري مياه الشرب عند نشر القرار الذي تتعين به تلك الحدود ان يقطعوا اشجارهم في مقابل تعويض يدفع لهم . و ان تقوم الادارة المذكورة بقطع الاشجار من قبلها اذا لم يلبوا طلبها في مدة شهر واحد من تاريخ انذارها اياهم .

ويحق لهذه الادارة ايضاً ان تأمر بازالة الابنية والانشاآت المرخص بها من قبل والتي تكون موجودة بتاريخ القرار المعينة فيه حدود الارض التابعة لقساطل او قناطر المياه ، وذلك في مقابل تعويض يتفق عليه حبياً ، او يحدد مقداره — في حالة عدم حصول الاتفاق — بالطريقة المنصوص عنها في المادة (١٩) من القرار (٣٢٠) الذي نحن بصدده . اي بمعرفة لجنة تحكيمية تؤلف من عضوين يعين احدهما رئيس الدولة والثاني صاحب الملك . وفي حالة اختلاف هذين العضوين يفصل في الامر حَكَم اعلا يعينه الاولان بالاشتراك .

واذا لم يعين صاحب الارض حكمه في مدة شهر بعد الدعوة التي توجه اليه بهذا الشأن ، او اذا لم يتم الاتفاق على اختيار الحكم الاعلا يقوم بهذه التعيينات رئيس اكبر سلطة قضائية في الدولة .

الجمعيات النقابية لمياه الاملاك العمومية

ولما كان معظم اراضي البلاد بحاجة ماسة الى الاصلاح الزراعي ليتسنى لاصحاب هذه الاراضي اجتناء ثمرات املاكهم والتمتع بخيراتها على الوجه المطلوب ، وكان بلوغ هذه الغاية لا يتم الا بتنظيم اعمال السقاية والارواء وتجفيف المستنقعات وتطهير مجاري المياه واصلاحها وغير ذلك من ضروب التحسين الذي يزيد في خصب الاراضي الزراعية وغلتها وكان من المتعذر على الملاك ان يقوموا منفردين بما يحقق هذه الاغراض بالنظر الى ان مجاري مياه الاملاك العامة واقنيتها في اية بقعة من الاراضي تكون بطبيعتها مارّة بين املاك عديدة يتصرف بها اشخاص مختلفون كما ان الفائدة التي ترجى من اصلاح تلك المجاري وتحسين حالتها او من تجفيف المستنقعات المجاورة لاراض مختلفة تعود بطبيعة الحال على جميع ذوي العلاقة من اصحاب الاراضي ومجاوريهم ،

وكان هذا الوضع في الارضين يتطلب اشتراك ذوي العلاقة وتضافرهم على القيام بامثال هذه الاعمال العمرانية فقد رأي المشترع ان يضع احكاماً خاصة لتنظيم القيام بهذه المشاريع فاجاز بصراحة القرار (٣٢٠) المتعلق بتنظيم امر المحافظة على مياه الاملاك العمومية لذوي العلاقة والشأن بمياه تلك الاملاك ان يؤلفوا جمعيات نقابية لها احكامها ونظامها الداخلي على نحو الشركات المساهمة للقيام بالاعمال والمشاريع المتعلقة بالامور الآتية :

١ — الاحتراز من مجاري المياه الموقتة او الدائمة وبوجهاعم من المياه الضارة . كأقامة المسناة وانشاء السدود لمنع طغيان مياه السيول او الأنهار في حال فيضانها .

٢ — تنظيف مجارى المياه الموقتة اي مجاري المياه الشتوية، او الدائمة وهي الانهار ومياه الينابيع . وتعميق هذه المجارى وتقويمها وتعديلها لتأمين الاستفادة منها والمحافظة على المياه الجارية فيها من ان تتسرب الى جهات لا يستفاد منها .

٣ — تجفيف المستنقعات الضارة بالصحة واصلاح مناخها بتصريف مياهها او بردمها او بسد مسارب المياه التي تتجمع فيها وتطهير ارضها من الاملاح الضارة بالزراعة .

٤ — القيام باعمال الري على اختلاف انواعها واشكالها سواء كان بحفر الاقنية او بوضع آلات رافعة للاستفادة من مياه الأنهر او بانشاء خزانات لحفظ مياه الامطار في الشتاء او باسالة مياه الينابيع وتحويلها الى الاراضي الزراعية او بحفر الآبار الارتوازية وامثال ذلك .

كيفية تأليف النقابة

يقدم طلب تأليف النقابة باستدعاء من اصحاب الاملاك ذوي الشأن بالمشروع الذي يراد القيام به الى رئيس الدولة تذكر فيه منطقة اراضي النقابة وحالة ملاكي كل قطعة ارض داخلة في هذه المنطقة وغرض المستدعين من المشروع الذي يرمون اليه وملخص الاعمال التي يريدون القيام بها ومقدار النفقات اللازمة لها على وجه التقريب والطرق

التي ينوون اتباعها والوسائل التي يتذرعون بها لتسديد نفقات الانشاآت الاولية وللقيام عند اللزوم بنفقات المحافظة على دوام الاستفادة من المشروع .

فيحال الاستدعاء الى وزير النافعة او مديرها في الدولة لفحصه والتدقيق في امكان تأليف النقابة للقيام بالاعمال التي يرمي اليها المستدعون ، حتى اذا لم يجد مانعاً يحول دون الترخيص بذلك اعاد الطلب الى رئيس الدولة بالموافقة وعندئذ يدعو رئيس الدولة او من ينوب عنه اصحاب الاملاك الذين قد ينتفعون من اعمال النقابة الى اجتماع عام يتداول فيه الحاضرون بامر المشروع ثم يوقعون محضراً بما يتقرر بنتيجة مداولاتهم.

ومتى قبل الدخول في النقابة اثناء الاجتماع المنوه به اكثر ذوي الشأن الذين يمثلون ربع قيمة العقارات في الاعمال المراد اجراؤها للاحتراز من مجاري المياه او من المياه الضارة .

او قبل الدخول في النقابة ربع اصحاب الشأن الذين يمثلون نصف المساحة في جميع الاحوال الاخرى .

او نصف اصحاب الشأن الذين يمثلون ربع المساحة .

يعد من الجائز تأليف النقابة .

اما اذا كان الاقتراح بتأليف النقابة صادراً عن رئيس الدولة مباشرة لاسباب تتعلق بالصحة العامة او باشياء عمومية اخرى فيحق له ان يأمر بتأليف النقابة مهما كانت نتيجة الاجتماع العام .

ومن المفيد ان نعلم بانه يجوز لرؤساء البلديات ان يدخلوا في النقابة كممثلين لاملاك القرى كما يجوز لمدير الدوائر العقارية ان يدخلها بصفته ممثلاً لاملاك الدولة وان يدخلها مديرو المؤسسات العمومية باسم املاك مؤسساتهم .

وعند ما يصبح من الممكن تأليف النقابة بعد توفر الشروط المذكورة تضع ادارة النافعة مشروع تنظيم النقابة تبين فيه :

. برنامج الاعمال الواجب اجراؤها . ومقدار النفقات اللازمة لتلك الاعمال مع ايضاح لمنطقة الاراضي التي تتناولها اعمال النقابة وتقسيم تلك الاراضي الى درجات

مختلفة بالنسبة الى مقدار استفادتها من الاعمال المذكورة وكيفية توزيع الرسوم وطريقة استيفائها وغير ذلك مما يتعلق بتأمين سير اعمال النقابة .

واذا كانت الاعمال التي تألفت من اجلها النقابة تتعلق بتجفيف الاراضي المستنقعة او بتحسين مناخها او بازالة الاملاح منها فلاصحاب الاملاك التي تكون تلك الاراضي في ضمنها او مجاورة لها اذا لم يقبلوا الاشتراك بمشروع النقابة ان يصرحوا للحكومة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اعلان المشروع في الاماكن التي يعينها رئيس الدولة بانهم يرغبون في التفرغ عن اراضيهم الواقعة في منطقة النقابة مقابل تعويض يحدد لهم بمعرفة لجنة محكمين تؤلف على وفق الفقرة الاخيرة من المادة (١٩) من القرار ذي الرقم ١٤٤ المار ذكرها .

ومن مقتضى نظام الجمعيات النقابية للمياه انه لا يحق لاي مالك دخل في النقابة ان يتنصل من الاشتراك فيها بعد انتهاء مدة الثلاثين يوماً المنوه بها كما انه اذا تقرر في اجتماع عام خارق للعادة حل النقابة فلا يكون لهذا الحل مفعول الا اذا وافق عليه رئيس الدولة وبعد ان تتم الجمعية الشروط المفروضة عليها لتسديد الديون او لتأمين سلامة الاهالي والصحة العامة .

علاقة النقابة بالحكومة

ومن مقتضى النظام المتعلق بنقابات المياه انه يتحتم على النقابة المؤلفة بالصورة القانونية ان تعرض موازنتها السنوية على رئيس الدولة للمصادقة . ولرئيس الدولة اذا ظهر له ان النقابة اهملت في موازنتها قيد الاعتمادات اللازمة لتسديد دين مستحق عليها ان يدرج تلك الاعتمادات ، او ان يزيد مقدارها اذا كانت مدرجة ولكن مقدارها غير كاف لتسديد الدين المستحق .

ولرئيس الدولة ايضاً ان يعدل في الموازنة مبلغ الرسوم المفروضة بصورة يمكن معها تسديد المصاريف اللازمة للاعمال التي تألفت النقابة من اجلها .

والرسوم او بدلات الاشتراك المدرجة في الموازنة المصدقة من رئيس الدولة تجبى كما

تجبي الضرائب المباشرة . وفضلاً عن ذلك فان للنقابة امتياز خاص فيما يتعلق بتحصيل الرسوم من قيمة الأثمار والمحاصيل وبدلات ايجار الاراضـي وحاصلات العقارات المفروضة عليها الرسوم .

ويحق لرئيس الدولة ان يسلف النقابة ضمن حدود الاعتمادات المتحققة في موازنة الدولة المبالغ اللازمة لجميع المصاريف المقتضية للانشا آت والترميمات الهامة المصادق عليها من دائرة النافعة ، او المبالغ الـكافية لبعض هذه المصاريف . على شرط ان تعاد المبالغ التي تسلف على هذا الوجه الى خزينة الدولة بدون فائدة وخلال المدة التي يحددها لها رئيس الدولة والتي لا يجوز ان تتجاوز الثلاثين سنة .

ولرئيس الدولة ايضاً ان يمنح النقابات اعانات ضمن حدود الاعتمادات المدرجـة في ميزانية الدولة لهذه الغاية .

وله ايضاً ان يأمر باجراء الاعمال التي تألفت النقابة من اجلها على نفقةالنقابةنفسها اذا كانت قد اهملت القيام بتلك الاعمال وذلك بعد انذاره اياها او اذا خشي حصول الضرر من جراء توقف الاعمال او من عدم اتمامها بعد ان بوشر بها .

ومن مقتضى احكام هذه النقابات ان للنقابة المؤلفة بصورة قانونية ان تتابع دعاويها امام المحاكم بموجب رخصة من رئيس الدولة وان تقوم باعمال البيع والشراء والمبادلة والتسوية والاستقراض،وان تستحصل على رخصة او امتياز لاحتلال واستعمال اماكن الاملاك العمومية على وفق الاحكام المقررة في المواد ٤ و ٧ و ١٢ من القرار ٣٢٠ .

وهناك احكام اخرى تتعلق بنظام النقابات الداخلي لم نر حاجة الى سردها . ولمن يرغب في الاطلاع عليها ان يراجع متن القرار (٣٢٠) المنوه به .

الترخيص باحتلال الاملاك العمومية واستعمالها

اجيز في الفصل الثالث من القرار ١٤٤ المؤرخ في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ اعطاء الاملاك العمومية للاستثمار والاستعمال بموجب رخصة رسمية وفي مقابل رسم يستوفى من المرخص له :

فجاء في المواد (١٤ — ١٩) من القرار المذكور انه يجوز للدولة او للبلدية ان تأذن بصورة موقتة قابلة الالغاء وفي مقابل رسم — قليل او كثير — باحتلال قطعة من الاملاك العمومية البرية او البحرية لاجل استعمالها في مصلحة خاصة . وان هـذا الترخيص يكون بموجب (اجازة موقتة) .

وان الاجازة باحتلال موقت لعقار من الاملاك العمومية الوطنية (اي التي تخص الدولة) تعطى من رئيس الدولة وفقاً لاحكام القرار (١٤٤) الذي نحن بصدده .

اما الاجازات باحتلال الاملاك العمومية البلدية احتلالاً موقتاً فانها تعطى على وفق القوانين والنظم المتعلقة بالبلديات .

وان الاجازة الموقتة تعطى لمدة سنة واحدة يمكن تجديدها بطريقة القبول الضمني. ويعين في القرار الذي تعطى بموجبـه الاجازة — الرسم الذي يجب استيفاؤه عنها سلفاً وعلى نسبة مساحة المحل المرخص به واهمية موقعه .

ومع انه لا يجوز بمقتضى المادة (١٧) من القرار ١٤٤ ان يتنازل صاحب الاجازة عن اجازته بعد ان يمنحها ما لم تكن قد مضت عليها السنة الاولى فان المادة (١٨) من القرار المذكور تخول رئيس الدولة حق الغاء الاجازة وسحبها من صاحبها بدون ان يعطى له ادنى تعويض، وانما ترك لصاحب الاجازة حق الادعاء بجميع الرسوم التي يكون قد دفعها او ببعض تلك الرسوم على حسب مقتضي الحال .

الترخيص بالاعمال الموقتة على مياه الاملاك العمومية

اما مياه الاملاك العمومية فان بعض الاعمال عليها يمكن الترخيص به وفقاً لحكم المادة (١٧) من القرار (١٤٤) . اي بأجازات موقتة لمدة سنة واحدة تعطى بأمر رئيس الدولة او بأمر السلطة التي ينيبها عنه .

والبعض الآخر يجوز الترخيص باجرائه لمدة تزيد عن السنة ولا تتجاوز الاربع سنوات وفقاً لحكم المادة (٧) من القرار (٣٢٠) .

١ — اما الاعمال التي يمكن الترخيص بها لمدة سنة واحدة فهي :

آ — انشاء ابنية لها صفة دائمة للتمكن من استعمال مياه الاملاك العمومية .

ب — استخراج المواد من اي نوع كانت من مجاري المياه الموقتة او الدائمة . ومن البحيرات والغدران والمستنقعات .

ج — اقامة المستودعات ، وغرس الاشجار ، وزرع الارض على ضفاف المياه وفي مجاريها ، وفي البحيرات والمستنقعات والغدران والبحيرات .

د — الاعمال المتعلقة بالتنقيب عن المياه التي تحت الارض اوالمنفجرة اوالاعمال المتعلقة بضبط المياه ما عدا استعمالها .

ه — انشاء الابنية المعدة لحصر واستعمال مياه العيون الطبيعية التي يكون مقدارها غير كاف لتبرير استعمالها للمنفعة العمومية .

و — تنظيف مجاري المياه الموقتة او الدائمة وتعميق هذه المجاري وتقويمها وتنظيمها .

والرخصة التي تمنح للقيام بعمل من هذه الاعمال الستة يجب ان تتضمن الشروط التي يجب ان يتقيد بها المرخص له بذلك العمل . ولكن متى كان العمل متعلقاً بالتنقيب عن المياه يجب ان تدرج في الرخصة — فضلًا عن الشروط الخصوصية — حدود المنطقة التي سيجري فيها العمل مع بيان الاساليب التي تستعمل للتنقيب عن المياه ولتصريفها ، او النماذج التي يجب على صاحب الرخصة ان يقدمها للادارة والشروط التي تجري بموجبها الاشغال .

واذا كان العمل متعلقاً باقامة بناء على مجاري المياه او انشاء بناء لجمع ما بينها او بأي امر آخر يتعلق بنظام جريان المياه يجب ان يدرج في الرخصة مكان الاعمال المرخص باجرائها ونوع تلك الاعمال وترتيبها وقياساتها وشروط المراقبة على انشاء البناء والمحافظة عليه وكيفية استثماره .

٢ — واما الاعمال التي يجوز الترخيص باجرائها على مياه الاملاك العمومية باجازة تزيد مدتها على السنة ولا تتجاوز الاربع سنوات فهي :

آ — استخدام مآخذ المياه والسدود التي هي بصفة دائمة في مجاري المياه .

ب — حرية الاستقاء من مياه الاملاك العمومية بواسطة آلات او استعمال تلك المياه لتوليد القوة المحركة .

ج — استخدام المياه التي تحت الارض او المنفجرة .

د — استخدام الينابيع المعدنية او الحارة .

هـ — تجفيف البحيرات والمستنقعات واستخدامها .

على انه عند ما تكون هذه الاعمال من المشاريع المعدودة كمصلحة عمومية تصبح آنئذ خاضعة للاحكام المتعلقة بالامتيازات على شرط ان لا تتجاوز مدة الامتياز الذي يعطى بها خمساً وسبعين سنة .

ومن مقتضى نظام المحافظة على مياه الاملاك العمومية انه يجب ان ترفق الرخصة المعطاة بعمل من الاعمال المذكورة آنفاً بدفتر شروط تعين فيه — عدا عن الشروط الخصوصية — الامور الآتية :

١ — الترتيبات العامة المتعلقة بمآخذ المياه والابنية وكمية الماء الذي يؤخذ، واذا لزم الامر تعين فيه اوقات استخدام المياه ، والشروط المفروضة لتصريف المياه ولمراقبة الاشغال .

٢ — التدابير التي ستتخذ للوقاية من طغيان المياه وللمحافظة على الصحة العمومية ، ولسد الاحتياجات البيتية من شرب وغيره للاهالي المجاورين .

٣ — قوة الشلال الذي رخص باستخدامه .

٤ — المدة اللازمة لانجاز الاعمال وشروط استرداد الرخصة من صاحبها .

٥ — مدة الرخصة .

واذا كانت الرخصة تتعلق باستخدام المياه للزراعة فيجوز ان يذكر فيها ايضاً ان الرخصة ستجدد بحكم القانون عند انتهاء مدتها لمدة جديدة قدرها اربع سنوات ويكون الامر كذلك عند انتهاء هذه المدة والمدد التي تليها .

وان يصرح في الرخصة ايضاً بكمية المياه التي يستخدمها بالفعل صاحب الرخصة. ويبلغ دفتر الشروط الذي ينظم على هذا الوجه الى صاحب الرخصة في الوقت الذي

تبلغ اليه فيه الرخصة .

وتمتاز الرخصه التي تعطى باستخدام مياه الاملاك العمومية للمشاريع الزراعية او الصناعيه بانها تبقى جاريه على هذه المشاريع اياً كان الشخص الذي تنتقل اليه ، اي انها تعد مكانية لا شخصية . وذلك لكي تظل اعمال المشاريع المذكورة جارية باطراد فلا يعتريها خلل او تعطيل من جراء تبدل اشخاص القائمين بها .

ومن مقتضى احكام القرار (٣٢٠) ان صاحب الرخصة الممنوحة لعمل من الاعمال على مياه تلك الاملاك لمدة تزيد عن سنتين اذا لم يحظر قبل شهرين على الاقل من انتهاء مدة رخصته بوجوب ازالة الابنية التي انشأها فان رخصته تعتبر ممددة قانوناً لمدة تساوي نصف مدتها الاصلية .

حق الارتفاق الممنوح لصاحب الرخصة على املاك الغير :

ويحق لصاحب الرخصة التي تزيد مدتها عن سنة ان يستعمل — بموجب المادة ١٨ من القرار (٣٢٠) — املاك الغير اللازمة لبناء الانشاآت المتعلقة بحصر المياه واخذها او لبناء الاقنية اللازمة لجر المياه وانسيابها وتصريفها . وان يسند السدود التي ينشؤها في مجاري المياه على اراضي الغير وان يغمر ضفاف المجاري لاعلاء سطح الماء وان يغمر الاراضي اذا انشأ خزانات للماء .

(راجع المواد ٧٧ — ٨١ من القرار ٣٣٣٩).

وكما ان المادة ١٨ من القرار ٣٢٠ استثنت الابنية والباحات والبساتين اللاصقة بالساكن من امكان استعمال هذا الحق القانوني عليها ، فان الفقرة الثالثه من المادة (٦٠) والفقرة الاخيرة من المادة (٨١) من القرار ٣٣٣٩ قد ايدتا هذا الاستثناء ايضاً .

واذا كان الترخيص بامتياز ممنوح على وفق الاحكام المتعلقة بالامتيازات فان لصاحب الامتياز ايضاً ان يتمتع بحقوق الارتفاق القانونية التي يتمتع بها صاحب الرخصة فضلاً عن الحقوق التي يخوله اياها امتيازه .

ويشترط لجواز التمتع بحق الارتفاق القانوني للمحل المرخص باحتلاله واستثماره موقتاً من مياه الاملاك العمومية ان يتفق صاحب الرخصة مع صاحب الارض التي يكون مضطراً للاستفادة من استعمالها بحسب طبيعة الاعمال المرخص له بها . فاذا تم الاتفاق بينهما حق لرئيس الدولة بعد اطلاعه على اتفاقهما ان يصدر قراراً يسمح فيه لصاحب الرخصة ان يتمتع بمنافع الارض المذكورة في مقابل ضمان يؤديه لصاحبها . ويحدد هذا الضمان بمبلغ سنوي غير قابل التجزيء على ان لا يتجاوز مقداره ضعفي بدل ايجار الارض المنتفع بها وقت احتلالها .

واذا كان احتلال الارض يؤدى الى حرمان صاحبها من الانتفاع بها مدة تزيد على خمس سنوات او كان يفضي الى عدم امكان زراعتها بعد انتهاء اعمال صاحب الرخصة او كان استعمالها على الوجه الذي يريده هذا يؤدي الى اضرارها ضرراً جسيماً او يستوجب نقص قيمتها نقصاً فاحشاً فان لصاحبها الحق بان يطلب الى صاحب الرخصة شراءها وعلى هذا الاخير ان يشتريها منه بكاملها .

والتعويض عن مدة استعمال الارض او مقدار ثمنها يحدد — بحسب الفقرة الاخيرة من المادة (١٩) قرار (٣٢٠) — باتفاق الطرفين واذا لم يتفقا عليه يحدد بمعرفة لجنة تحكيمية تؤلف من عضوين يعين احدهما رئيس الدولة والثاني صاحب الملك . واذا اختلف هذان العضوان فيفصل بينهما حكم اعلا يعينه الاولان بالاشتراك. واذا لم يعين صاحب الارض حكمه في مدة شهر بعد الدعوة التي تبلغ اليه بهذا الشأن ، او اذا لم يتم الاتفاق على اختيار الحكم الاعلا فان هذه التعيينات تجري من قبل رئيس اعلا سلطة قضائية في الدولة .

مرجع الخلاف الناشيء عن استعمال حق الارتفاق

واما الخلافات التي تتولد من تحديد محل مرور المياه ومن انشاء الاعمال المتعلقة باصلاح الاراضي وتصريف مياهها بواسطة الاقنية او المتعلقة بتجفيف الاراضي والتعويضات ومصاريف المحافظة على محل الارتفاق فانها ترفع الى قاضي صلح المنطقة التي توجد فيها الاراضي المرتفق عليها . (راجع المادة (٨٣) من القرار ٣٣٣٩) .

الترخيص بالاعمال الموقتة على الاملاك البحرية

اما الاعمال الموقتة على الاملاك العمومية البحرية فان الترخيص بها يكون وفقاً للشروط المقررة في المادة (١٧) من القرار ١٤٤ . غير انه عند ما يرخص من قبل الدولة باحتلال محل من الاملاك المذكورة واستعماله او استثماره يجب اخذ الرخصة بشأنه من مكتب المرفأ التابع له ذلك المحل عملًا بحكم القرار الصادر من المفوض السامي برقم (٢٣٨٩) وتاريخ ٩ شباط سنة ١٩٢٩ . باعتبار ان الموظف القائم باعمال مكتب المرفأ هو المكلف باستيفاء الرسوم المبينة بالقرار المنوه به عن استخراج الرمل والحصى المرخص باستخراجها من الاملاك العمومية البحرية وهو الذي يعود اليه امر السهر والمحافظة على تلك الاملاك وتنظيم المحاضر بحق الذين يخالفون الشروط المقررة لممارسة الاعمال المرخص بها لاجل معاقبتهم وفقاً لاحكام ذلك القرار .

تبديل الرخصة او ابدالها

والرخصة التي تمنح للقيام باعمال موقتة على مياه الاملاك العمومية لا يجوز للحكومة بمقتضى المادة (١١) من القرار (٣٢٠) ان تبدلها او تستردها من صاحبها الا بالطريقة القانونية التي منحته فيها اياها والا بعد اعطائه التعويض اللازم عما يكون قد انفقه على المشروع بسبب الترخيص له به .

واذا حصل اختلاف بين صاحب الرخصة المبدلة او الملغاة وبين الحكومة على التعويض المذكورة فيرجع في حسم الخلاف الى المحكمة الادارية ذات الصلاحية .

على ان المادة (٦١) من القرار المذكور قالت بجواز ابطال الرخصة او تبديلها بموجب قرار من رئيس الدولة اذا كان هذا الابطال او التبديل اضطرارياً بقصد المحافظة على الصحة العمومية او لاجل تلافي حوادث فيضان المياه التي تهدد بخطر عام او لدفع ذلك الخطر .

الترخيص باستثمار الاملاك العمومية بموجب « امتياز » :

سبق لنا القول ان الترخيص باحتلال قطعة من الاملاك العمومية لاجل الاستعمال والاستثمار مدة موقتة يكون بموجب اجازة تعطى بامر من رئيس الدولة وفقاً لاحكام الفصل الثالث من القرار (١٤٤) اذا كانت الاعمال التي يراد القيام بهـا ليست معدودة كمصلحة عمومية .

ومن مقتضى الفصل الثالث المذكور انه اذا كانت الاعمال مما يعد مصلحة عمومية كانشاء سكة حديدية او ترامواي كهربائي او مرفأ بحري او غير ذلك مما له علاقة بجميع الناس فان الترخيص بها يكون بامتياز يعطى على وفق الاحكام المبينـة في القرار (٢٥١١) الصادر في ٢٠ اذار سنة ١٩٢٤ الذي ينص على انه اذا كان المشروع متعلقاً بحكومة الاتحاد السوري يعطى الامتياز من قبل هذه الحكومة (١).
واذا كان متعلقاً باحدى دول الاتحاد فالامتياز به يعطى من قبل الدولة التي يختص بها (٢) .

واذا كان متعلقاً بدولة لبنان الكبير فيمنح الامتياز به من قبل هذه الحكومة .
وان الامتياز المتعلق باستخدام القوة المائية لتوليد الكهرباء يعطى من قبل الدولة التي يكون في ارضها الشلال المراد استخدامه اذا كانت القوة الكهربائية التي تتولد منه ستستخدم في اراضي الدولة صاحبة الشلال دون غيرها .

اما اذا كانت القوى المتولدة منه يراد استخدامها في اراضي تلك الدولة وفي غيرها من اراضي البلاد المجاورة فيكون اعطاء الامتياز آنئذ متعلقاً بالدول ذات الشـأن

وبديهي ان يكون اعطاء الامتياز بعد نشـر الدستور السوري وتأسيس الجمهورية منوطاً بمجلس الامة وعلى وفق احكام الدستور .

(٢) وهذا القيد لم يبق له مفعول بعد الغاء الاتحاد السوري .

وفقاً لاتفاق ٣٠ كانون الثاني سنة ١٩٢٣ .

وان الامتيازات المختصة بالمناجم تعطي من قبل الدول التي تكون تلك المناجم في اراضيها .

اما الامتيازات التي تتعلق بالمصالح العمومية البلدية فتمنحها البلديات باذن من الحكومة المنتمية اليها والتي لها حق المصادقة على تلك الامتيازات .

وانه يتحتم على الحكومات والبلديات في سوريا ولبنان ان ترفع جميع طلبات الامتيازات التي تردها الى المفوض السامي وان تطلعه على جميع مشاريع الاتفاقات والشروط التي تتخذ اساساً للامتيازات المراد اعطاؤها بالتلزيم او المسابقة او غيرذلك من الطرق لاجل الحصول على موافقته عليها .

وفضلاً عن ذلك فان الامتياز الذي يعطى بعد هذه الاجراآت لا يكون صحيحاً نافذاً ما لم يصادق عليه من المفوض السامي .

اعطاء الامتيازات للمشاريع العمومية على مياه الاملاك العمومية

ومن مقتضى القرار (٣٢٠) ان مشاريع الاعمال على مياه الاملاك العمومية المنصوص عنها في المادة (٧) من القرار المذكور والمار بيانها عند ما تكون لها صفة المصلحة العمومية يمنح الترخيص باجرائها بموجب امتياز لا تتجاوز مدته خمساً وسبعين سنة يلحق به دفتر شروط تدرج فيه — علاوة على الشروط التي يرى لزوم لتقييد صاحب الامتياز بها — جميع الامور المنصوص عنها في المادة (١٣) من القرار المذكور وهي :

١ — الترتيبات العمومية المتعلقة بأخذ الماء والانشاآت ، وكمية الماء المتخذة ، وعند الاقتضاء اوقات استخدام الماء والشروط المفروضة لتصريف المياه ومراقبة الاشغال واستثمار المياه .

٢ — التدابير التي تؤخذ للحماية من طغيان المياه او للمحافظة على الصحة العمومية

وسد احتياجات الاهالي المجاورين البيتية من شرب وغيره .

٣ — تعيين اكبر قوة للشلال الذي هو موضوع الامتياز وتقدير قوته العادية .

٤ — المدة اللازمة لانجاز الاشغال وشروط سقوط الامتياز .

٥ — مدة الامتياز ابتداء من مصادقة المفوض السامي عليه .

٦ — الماء الاحتياطي والقوة الاحتياطية الواجب حفظها عند الاقتضاء للادارات العمومية .

٧ — شروط الامتياز المالية .

٨ — مصير الانشا آت عند انتهاء مدة الامتياز .

٩ — الشروط والقيود التي يجب العمل بمقتضاها أذا بيع الامتياز .

حقوق صاحب الامتياز وواجباته

والامتياز الذي يعطى للقيام بمشروع على مياه الاملاك العمومية يخول صاحبه فيما يختص باجراء « الانشا آت العمومية » التي تدرج في دفتر الشروط جميع الحقوق التي منحتها القوانين والنظم للادارة الموكلة امر المحافظة على تلك المياه بشأن نزع الملكية — اي استملاك الاملاك — باسم المنفعة العمومية .

ويخول الامتياز صاحبه ايضاً فيما يختص باجراء « الاعمال المنصوص عنها في امتيازه » ان يستفيد من استعمال حق الارتفاق القانوني على املاك الغير مثل الحق الممنوح لصاحب الرخصة الذي سبق لنا ايضاحه .

وفضلاً عن ذلك فان الامتياز يخول صاحبه حق ابتياع الحقوق الخصوصية المتعلقة باستعمال الماء التي تكون موجودة عند منح الامتياز . كما انه يخوله حق شراء مآخذ الماء المنشآت بصورة قانونية وذلك في مقابل تعويض عيني او نقدي .

ويترتب على صاحب الامتياز ازاء هذه الحقوق التي يخوله امتيازه التمتع بها ان يؤدي للحكومة الرسم المحدد له في صك الامتياز وان لا يتنازل عن امتيازه او عن اي

جزء منه لاي كان وباية صورة كانت ما لم يحصل على موافقة رئيس الدولة المصادق عليها من قبل المفوض السامي .

وفي جميع الاحوال لا ندحة لصاحب الامتياز عن تحمل تبعة الاضرار المباشرة التي تلحق بالغير من جراء اعمال امتيازه .

واذا اوجبت المنفعة العمومية هدم او تبديل الابنية التي شيدها صاحب الامتياز فله ان يتناول تعويضاً يعادل فقط قيمة الاضرار التي تلحق به من جراء الهدم او التبديل ما لم يكن مصرحاً في صك الامتياز بما يخالف ذلك .

***

املاك الدولة الخصوصية غير المنقولة

هي العقارات التي تملكها الدولة بصفتها شخصاً معنوياً والتي لم تكن مخصصة للمنفعة العامة .

وقد عرفتها المادة الاولى من القرار ٢٧٥ المؤرخ في ٥ ايار سنة ١٩٢٦ بقولها :

تشمل الاملاك الخصوصية غير المنقولة العائدة للدولة – بشرط الاحتفاظ بالحقوق القانونية العائدة للغير – جميع العقارات المبنية وغير المبنية والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة بموجب الشرائع والقرارات والقوانين النافذة . سواء كانت تحت تصرفها الفعلي او تحت تصرف اشخاص آخرين .

وقد رأى المشترع ان املاك الدولة الخصوصية غير المنقولة في البلاد الخاضعة للانتداب الفرنسي على غاية من الاهمية بالنظر الى كثرة انواعها وعظيم اتساعها ، وان استثمار عقارات جسيمة متنوعة كهذه من قبل الحكومة مباشرة قد لا يأتي بالفوائد التي يرجى اجتناؤها منها كما لو كانت بايدي الافراد فوضع لها في القرار ٢٧٥ نظاماً خاصاً قرر فيه احكاماً لمعرفتها وتحديدها وطرائق مخصوصة لتقسيمها وبيعها او ايجارها بغية الحصول على نتائج حسنة من استثمارها على الوجه المطلوب الذي هو اكثر ملاءمة ونفعاً للمصلحة العامة .

وبذلك الغى جميع احكام قانون الاراضي المتعلقة بتفويض وبيع الاملاك المذكورة .

قوام املاك الدولة الخصوصيــة واقسامها

نصت المادة الثانية من القرار (٢٧٥) على انواع العقارات التي هي من املاك الدولة الخصوصية . غير انه لما كانت هذه العقارات — على ما جاء في المادة الاولى من القرار المذكور — منها ما هو جار بتصرف الدولة الفعلي ومنها ما هو تحت تصرف الاشخاص الآخرين فيمكننا تقسيمها الى قسمين :

القسم الاول — الاراضي الاميرية التي رقبتها للدولة وحقوق التصـرف فيها عائدة للغير .

ويحتوي هذا القسم على نوعين :

١ — الاراضي الاميرية :

اي الاراضي الجارية بتصرف الاشخاص الفرديين او الحكميين .

وتدخل في ذلك الاراضي الموقوفة وقفاً غير صحيح .

٢ — الاراضي المتروكة المرفقة .

وهي الاراضي التي رقبتها للدولة وانما وضعت تحت تصـرف جماعات ينتفعون من استعمالها او استثمارها كالمحتطبات والمراعي والبيادر والمسارح والمشاتي المخصصــة من القديم لانتفاع اهل قرية او قرى متعددة .

والقسم الثاني — العقارات التي رقبتها وحقوق التصـرف فيها معاً للدولة . وهي المعروفة في قانون الاراضي باسم « المحلولات » .

وينطوي تحت هذا القسم تسعة انواع :

١ — العقارات المسجلة في سجلات المحلولات حتى يوم صدور القرار ذي الرقم ٢٧٥ .

اي العقارات المملوكة او الاميرية التي شغرت قبل التاريخ المذكور لعدم وجود

صاحب لها او لوفاة اصحابها بدون ورثة او اصحاب حق انتقال فسجلت محلولة.

٢ — الاملاك المقيدة باسم الخزينة في سجلات الادارات العمومية .

كالاملاك العمومية التى تقرر المحاكم مصادرتها بحكم القانون بسبب ارتكاب اصحابها جرائم جزائية .

والاماكن التي تنتزعها الدولة من ايدي اصحابها بموجب قانون الاستملاك .

والاملاك التي تنتقل الى الدولة من عقارات الشركات ذوات الامتياز عند انتهاء مدة امتيازها .

والاملاك التي تحجزها الدولة استيفاء لما يكون لها بذمم اصحابها من الديون المترتبة عليهم بموجب قوانين الجباية .

٣ — الاملاك المدورة (اي الاملاك المحجوزة من قبل الخزينة) .

وهي العقارات التي كان يملكها السلطان العثماني عبد الحميد خان الثاني في ابان حكمه ، والتي كانت تدار بواسطة مؤسسة خاصة بها تدعى « الخزينة الخاصة » دون ان يكون لخزينة الدولة علاقة بها . وعلى اثر اعلان الدستور العثماني حمل احرار الترك السلطان على التنازل عن هذه الاملاك للدولة فاصدر مرسوماً « ارادة سنية » بتاريخ ٢٦ آب سنة ١٣٢٤ (٨ ايلول سنة ١٩٠٨) وآخر بتاريخ ٢٠ نيسان سنة ١٣٢٥ (٢ مايس سنة ١٩٠٩) تخلى بموجبها عنها للدولة ومن ذلك الحين اطلق عليها اسم « الاراضي المدورة » اي المحولة الى الحكومة . وبعد انقراض الدولة العثمانية تقرر في المادة ٦٠ من معاهدة لوزان المعقودة بتاريخ ٢٥ تموز سنة ١٩٢٣ ان تستولي كل دولة من الدول التي تأسست على انقاض الدولة العثمانية على القسم الكائن في بلادها من الاراضي المدورة المذكورة. وبذلك اصبح القسم الموجود منها في البلاد الخاضعة للانتداب الفرنسي معدوداً من املاك الدولة في كل بلد من هذه البلاد .

٤ — الاملاك المقيدة في سجلات املاك الدولة .

اي العقارات التي انشأتها الدولة للاستثمار والاستغلال دون ان يكون لها صفة المنفعة العامة كالفنادق والمقاهي والطواحين والمخازن وامثالها من العقارات التي تملكها الدولة وتستثمرها لحسابها الخاص وتعود مداخيلها الى خزينة الدولة العامة .

٥ — العقارات التي يثبت انها للدولة بعد اجراء عمليات التحديد والتحرير (المعينة معاملاتها في القرار ٢٧٥) .

ويتناول هذا النوع فضلات الطرق وبعض الاراضي المجاورة لاملاك الافراد والتي يدعي اهل الجوار بانها داخلة في املاكهم ثم يثبت انها ليست كذلك بل للدولة فتسجل على اسم ادارة املاك الدولة . اذ ان كل مال غير مملوك للافراد ولم يكن من الاملاك العمومية يعتبر من املاك الدولة الخصوصية .

٦ — الاملاك التي تشتريها الدولة ولا تكون داخلة في الاملاك العمومية .

وهي العقارات التي تدعو الحاجة الى شرائها باسم الخزينة لاجل الاستفادة من ريعها او لاجل تخصيصها باحدى المؤسسات العمومية لتستعملها في مصالحها على وفق الشروط المقررة في الفقرة ٢ من المادة ١٩ والفقرة ٢ من المادة ٢٨ من القرار ٢٧٥ .

٧ — القطع المتروكة من الاملاك العمومية .

اي قطع الاراضي التي تكون في الاصل من الاملاك العمومية ثم تفقد صفة النفع العام بسبب الاستغناء عن استخدامها في المصالح العامة .

ويجري نقل هذه القطع الى ادارة املاك الدولة وتسجيلها على اسمها وفقاً لحكم المادة (٢٣) من القرار (١٨٨) المعدلة ، وبالاستناد الى قرار الاسقاط الذي يصدر بشأنها وفقاً لحكم المادة (٢٤) من القرار (١٤٤) .

٨ — آ — العقارات المتأتية من تركات شاغرة .

اي الاراضي الاميرية التي تصبح محلولة بعدتاريخ القرار ٢٧٥ بسبب وفاة اصحابها بدون ان يكون لهم احد من اصحاب حق الانتقال .

ب — ومن تركات لا وارث لها .

اي العقارات المملوكة التي يتوفى عنها اصحابها بعد التاريخ المذكور بدون وارث شرعي فتصبح محلولة للدولة .

ج — والاملاك المتأتية من اهمال زراعتها .

اي الاراضي الاميرية التي تصبح محلولة للدولة بمقتضى المادة (١٩) من القرار ٣٣٣٩ لسقوط حق اصحابها من التصرف فيها بسبب اهمالهم حراثتها وتركهم استعمالها مدة خمس سنوات او اكثر .

والتي يتحقق قانوناً شغورها او عدم وجود وريث لها .

اي انه يشترط لاعتبار هذه الاملاك بانواعها الثلاثة المذكورة من املاك الدولة الخصوصية ان يكون شغورها بسبب وفاة اصحابها بدون ورثة من اصحاب حق الانتقال او ورثة شرعيين او شغورها بسبب سقوط حق اصحابها من التصرف فيها ثابتاً ومتحققاً بصورة قانونية .

٩ — الاراضي الخالية ، والحراج والغابات ، والجبال غير المزروعة ، وبالجمله جميع الاملاك غير المنقولة التي تتناولها في قانون الاراضي لفظة (الاراضي الموات) .

اي العقارات الخالية التي لم تتم معرفتها وتحديدها بعد وفقاً لاحكام الفصل الثاني من القرار ٢٧٥ .

بشرط الاحتفاظ بالحقوق العينية او حقوق الاستعمال التي اكتسبها الافراد وفقاً للشرائع والقوانين النافذة .

ويراد بالحقوق العينية : الحقوق التي يحتمل ترتبها للافراد على هذه الاراضي كحق المرور وحق المسيل وامثالها من حقوق الارتفاق .

اما حقوق الاستعمال فهي الحقوق التي تكون مؤسسة بسندات رسمية اوثابتة بوسائل الثبوت الاخرى المنصوص عنها في المادتين ٣٧ و ٣٨ من القرار (١٨٦) الصادر في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ والمعدل بالقرار (٤٤) المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ .

ومن مقتضى المادة (٥١) من قانون الحراج انه لا يجوز تطبيق حقوق الاستعمال للافراد في الحراج الاميرية الا في الامور الآتية :

آ — جمع الاحطاب اليابسة والمحاصيل الطفيفة .

ب — اخذ الحاجات الاخرى من اشجار الاحتطاب .

ج — اخذ بعض الحاجات من الاشجار لصنع آلات زراعية او لانشاء او ترميم المساكن .

د — رعي القطعان مع مراعاة المنع الواقع من الحكومة المحلية لصالح غرس الاشجار .

وفي المادة (٥١) من القرار ٢٧٥ انه يمكن الترخيص — ضمن الشروط المنصوص عنها في القوانين المرعية — بقطع الحطب وفتح مقالع للاحجار والرمل واستثمارها وبصنع المشاحر او قطارات للقطران واستثمار جميع انواع المحاصيل الصغيرة التابعة لاملاك الدولة .

على انه متى كانت الرخصة متعلقة بالغابات والحراج الاميرية وجب ان يكون اعطاؤها من قبل ادارة الحراج على وفق احكام قانون الحراج الصادر بالقرار ذي الرقم ٢٢٦ ل.ر والمؤرخ في ٧ تشرين الاول ١٩٣٥ .

اما الطريقة الخاصة الواجب اتباعها لمعرفة املاك الدولة الخصوصية وتحديد هذه

الاملاك وتسجيلها في سجلات الدوائر العقارية) والمقررة في الفصل الثاني من القرار ٢٧٥ فسيأتي ايضاحها اثناء البحث في التسجيل العقاري .

ادارة املاك الدولة الخصوصية غير المنقولة

ان الاراضي الاميرية المحلولة الجارية بتصرف الدولة ، والاراضي المتروكة المرفقة اي الجارية بتصرف الجماعات ، والاراضي الخالية والاراضي الموات التي لم تعرف ولم تحدد ؛ يجري امر تقسيمها وبيعها والتنازل عنها بمعرفة ادارة املاك الدولة وعلى وفق الاحكام المبينة في القرار ٢٧٥ . (راجع المادة ٣ من القرار المذكور) .

ذلك لان الدولة بصفتها شخصاً معنوياً لها ان تعقد العقود على هذه الاملاك من بيع وايجار ورهن ومبادلة ضمن الشروط الخاصة والمقررة بالقوانين والقرارات المعمول بها . ويعتبر عمل الدولة هذا من قبيل الاعمال الادارية للتصرف باموالها. وتسري عليه احكام القوانين المدنية الجارية على سائر الافراد باعتبار ان الدولة وان كانت صاحبة السيادة المطلقة في البلاد وان الاعمال التي تقوم بها بهذه الصفة انما هي اعمال خاصة بالسيادة العامة وخارجة عن سلطة القضاء . فانه لما كان للقضاء حق الحكم بالتعويض اذا جاءت هذه الاعمال ضارة بحق من حقوق الناس او كانت مخالفة للقوانين والنظم فلا يكون في نظر القضاء من هذه الجهة ادنى فرق بينها وبين سائر الافراد .

ومن مقتضى القرار ٢٧٥ المنوه به ان ادارة املاك الدولة الخاصة — ما عدا الغابات — والاشراف على هذه الاملاك منوط بادارة الدوائر العقارية واملاك الدولة .

اما الحراج والغابات والادغال الكائنة على اراضي الدولة الخاصة فانها تدار بمعرفة ادارة الحراج التي يعود اليها امر تنظيم هذه الاملاك واستثمارها والمحافظة عليها وفقاً لاحكام قانون الحراج .

ومدير الدوائر العقارية هو الذي يمثل املاك الدولة الخصوصية باجمعها في امر الدفاع عنها بالدعاوى التي تقام لها او عليها لدى جميع المحاكم .

ذلك لان املاك الدولة الخاصة ليس لها ادنى ميزة من جهة الاختصاص القضائي ،

فالمنازعات والخلافات التي تنشأ عنها ترى وتفصل في محاكم القضـاء العادي . سواء كانت الدولة مدعية او مدعى عليها ، وسواء أكانت الدعوى متعلقة بملكية العقار او ببدل اجارته او بحق من الحقوق العينية المترتبة له او عليه او كانت غير ذلك من الامور التي يعود امر النظر فيها الى القضاء .

ويقوم مدير الدوائر العقارية واملاك الدولة بتمثيل الدولة ايضاً في جميع الاتفاقات وعقد عقود البيع والشراء والمبادلة وغير ذلك من الاعمال التي من شأنها ان تزيد او تنقص حقوق الدولة العقارية ، وفي جميع اعمال التنازل عن العقارات العائدة للدولة او تخصيصها بالدوائر او المؤسسات العمومية او بالجماعات. سواء أكانت هذه العقارات من الاراضي الزراعية او الحرجية او من الابنية او العرصات الخالية أو كانت في داخل المدن او في خارجها .

على انه اذا خصص عقار من املاك الدولة بدائرة عمومية فلا يستفاد من ذلك ان تلك الدائرة تملكت هذا العقار بل يكون لها فقط حق استعماله والانتفاع به ويترتب عليها تأمين ادارة شؤونه ما دامت تستعمله .

(راجع المادة ٤٤ من القرار ٣٣٣٩ والمادة ١٩ من القرار ٢٧٥)

ومتى بطل استعمال العقار واستخدامه لصالح تلك الدائرة وجبت عليها اعادته فوراً الى ادارة املاك الدولة .

وينظم الصك بتخصيص العقار بعد الاتفاق على هذا التخصيص بين وزير الزراعة والتجارة [١] وبين الوزير الذي تنتمي اليه الدائرة المخصص لها .

---

(١) كان امر الاتفاق على تخصيص العقارات العائدة لاملاك الدولة بالدوائر العمومية والمصادقة على صكوك العقود وسائر الامور الاخرى المنصوص عنها في القرار ٢٧٥ منوطاً بمقتضى هذا القرار بوزير المالية . غير ان هذه الصلاحيه انتقلت بعدئذ لعهدة وزير الزراعة بموجب قرار المفوض السامي الصادر في ١٥ اذار سنة ١٩٢٧ وبرقم (٨٧٣) .

اما الصكوك التي تعقدها ادارة املاك الدولة ببيع او شراء او مبادلة او تسوية فمتى كانت جارية على مبلغ يتجاوز مقداره الف ليرة سورية او كانت متعلقة بامتيازات من التي تمنح للجماعات باحتلال واستعمال عقارات الدولة يصادق عليها من وزير الزراعة والتجارة .

ومتى كان المبلغ المعقود عليه في الصك اكثر من ثلاثة آلاف ليرة سورية يجب ان يصادق على الصك من رئيس الدولة .

بيع املاك الدولة « المحلولة » او ايجارها

كانت الاراضي الزراعية التي تصبح محلولة بحتة تفوض بحسب احكام قانون الاراضي ونظام الطابو الى طالبيها بالمزايدة التي تجري بشأنها في مجالس الادارة . وكان من مقتضى الاصول القانونية المتبعة قديماً ان يعلن في الصحف الوقت الذي تبدأ فيه المزايدة والوقت الذي تنتهي به وموقع الارض المعروضة للمزاود وحدودها ومقدار دونماتها . وان ترسل صورة عن الاعلان ومثلها عن قائمة المزايدة الى الآستانة عند ما تكون مساحة الارض اكثر من خمسمائة دونم ليتسنى للراغبين في العاصمة الاشتراك بالمزايدة خلال مدتها القانونية ،

وظل العمل جارياً في البلاد السورية بهذه الطريقة الى ان صدر قرار المفوض السامي (رقم ٢٧٥) الذي تقررت في الفصل الثاني منه اصول جديدة لبيع او ايجار املاك الدولة الخصوصية المحلولة والتي سبق ذكرها في القسم الثاني للمادة الثانية من القرار المذكور بصورة تضمن دوام استثمار هذه الاملاك واستفادة خيراتها .

ومن التدقيق في الاحكام الواردة بالقرار المنوه به يتضح ان المشترع قد قسم عقارات الدولة الخصوصية المحلولة الى قسمين :

الاول — الاراضي الزراعية المحلولة والكائنة في خارج المدن .

والثاني — الاراضي المبنية وغير المبنية الكائنة في داخل المدن .

وقرر لكل من هذين القسمين احكاماً خاصة تتعلق ببيعه او ايجاره بصورة تتحقق

منها المنفعة والمصلحة للدولة ، وتحفظ معها حقوق المزارعين القائمين بحراثة الاراضي الزراعية واستثمارها .

وهذه الاحكام تستند الى المباديء الآتية :

اولا — ان الاراضي الزراعية في خارج المدن تقسم الى قطع تصلح ان تكون اساساً للملكية الزراعية ، وتباع هذه القطع من المزارعين .

ثانياً — ان الاراضي التي لا يمكن تقسيمها تؤجر مع الوعد بالبيع لمدة طويلة . واذا لم يظهر لها مستأجر لمدة طويلة فتؤجر لمدة تعادل ضعفي مدة المناوبة الزراعية في كل منطقة .

ثالثاً — ان عقارات الدولة الكائنة في داخل المدن (المبنية وغير المبنية) وجميع العقارات الاخرى (التي في خارج المدن) غير المتولدة من تقسيم اراضي الدولة الزراعية تباع بالمزايدة العلنية .

رابعاً — ان عقارات الدولة المبنية وغير المبنية الكائنة في داخل المدن تؤجر بعقود لا تتجاوز مدتها اربع سنوات .

تقسيم اراضي الدولة الزراعية الى قطع وبيعها

ان اراضي الدولة الزراعية التي يمكن تقسيمها الى قطع لاجل بيعها تعين بقرار من رئيس الدولة بناء على اقتراح وزير الزراعة والتجارة بعد اخذ رأى دائرتي الزراعة والاشغال العامة ، وتقسم بمعرفة مهندس الدوائر العقارية ، ثم تعلن للبيع في جريدة الحكومة الرسمية وفي ثلاث صحف محلية .

واذا كان الغرض من التقسيم انشاء قرية جديدة فيجب ان تكون كل قطعة حاوية على قسم زراعي ضمن حدود اراضي القرية الجديدة مع قسم آخر معد لبناء بيوت السكن .

واذا جرى تقسيم ارض كائنة خارج حدود اراضي القرى فيجب ان توزع القطع الحاصلة من التقسيم بين القرى المجاورة الاكثر قرباً .

وقطع الاراضي الزراعية التي تحصل بعد التقسيم اما ان تكون ذات استثمار زهيد او تكون ذات استثمار وسط [١] .

فذات الاستثمار الزهيد يجري بيعها بالتراضي وبدون مزايدة وبالسعر الذي يضعه لها وزير الزراعة والتجارة بعد اخذ رأي اللجنة المخصوصة التي تؤلف من قائممقام المحل الذي توجد فيه بصفته رئيساً ومن موظف من مصلحة الدوائر العقارية واملاك الدولة ومن موظف آخر من دائرة الزراعة بصفتهما اعضاء كما هو صريح المادة (٢٨) من القرار (٢٧٥) .

ويباع هذا النوع من القطع للاشخاص الذين يقدمون طلباتهم خلال المدة التي تحدد بعمليات البيع . وتقوم اللجنة المنوه بها بفحص الطلبات وترتيبها واحداً بعد آخر . وتكون الافضلية في ترتيب الطلبات للفلاحين . واذا طلب شراء القطعة الواحدة اكثر من واحد ممن يثبت ان لهم حقوقاً متساوية يقترع عليها بينهم وتعطى للذي تخرج بنصيبه بالقرعة .

واما قطع الاراضي التي تعد ذات استثمار وسط فكما ان بيعها يجري بالمزايدة العلنية يجوز بيعها بالتراضي اذا لم يظهر طالب لشرائها بالمزايدة .

وسواء أكان بيع القطع بالتراضي او بالمزايدة فان ثمن المبيع يستوفى مقسطاً على عشرة اقساط سنوية على الاكثر وبدون ان تضم اية فائدة على الاقساط . وتحسم عشرة بالمئة للمشتري الذي يؤدي تمام الثمن معجلاً وللذى يؤدي الاقساط الباقية عليه قبل استحقاقها .

وجاء في القرار ٢٧٥ : انه يجوز تقييد المشترين لقطع اراضي الدولة بقيود تحول

---

(١) تحدد مساحة الارض ذات الاستثمار الزهيد او المتوسط او الكبير في كل قضاء وفي كل ناحية بالنسبة الى خصب الارض ونوعها بقرار من مدير الدوائر العقارية (المادة ٣١ قرار ٢٧٥) .

دون امكان تصرفهم بالاراضي المشتراة قبل ان يقوموا بجميع الشروط المقررة في صك البيع .

فيجوز التصريح في صك عقد البيع بانه يحظر على المشتري في مدة محددة ان يبيع او يهب او يرهن القطعة التي اشتراها او ان يوثق بها دين بدون اذن من مدير الدوائر العقارية .

ويجوز ان يشترط على المشتري في صك عقد البيع ان يقوم خلال مدة معينة باستثمار ارضه اذا كانت معدة للزراعة . او بانشاء ابنية تتناسب مع اهمية الارض ضمن الشروط المعينة له اذا كانت القطعة معدة للبناء .

ويجوز ايضاً ان يصرح في الصك بان القطعة المشتراة غير قابلة الحجز من قبل احد. غير ان ذلك لا يحول دون امكان حجز محاصيلها لاجل تسديد الدين المترتب عليها للدولة او للبلديات او للمصالح العمومية اوللشركات المالية اوشركات الاحتياط وفروعها. وكذلك جمعيات التعاون او الشركات الزراعية من اي نوع كانت المصدق عليها قانونياً والتي يكون مشتري القطعة شريكاً فيها .

واذا انتهت المهلة المعطاة للمشتري لاجل القيام بالواجبات المفروضة عليه ولم يقم بها ينذر باخطار يبلغ اليه بصورة ادارية ، حتى اذا انقضت ثلاثة اشهر دون ان يفي بشروط صك البيع يتخذ قرار بسقوط حقوقه واسترداد القطعة المباعة منه . وتبلغ صورة عن قرار السقوط بصورة ادارية ايضاً الى السجل العقاري والى دائني المشتري المسجلة اسماؤهم وتعاد اليه المبالغ التي يكون قد اداها من اصل الثمن بعد ان تحسم منها المصاريف والفوائد المترتبة على الاقساط السنوية غير المدفوعة بآجالها .

واذا كانت هناك اغراس او ابنية احدثها المشتري على القطعة الساقط حقه منها فان ادارة املاك الدولة تعرض عليه قيمة تلك المحدثات وتحتفظ بها مع الارض او انها تبيع الارض مع ما عليها بالمزايدة العلنية وتوزع الثمن الذي يجب ان يكون اداؤه نقداً خلال شهر واحد على الترتيب الآتي :

١ — مصاريف معاملات اسقاط الحقوق والعرض للبيع .

٢ — الاقساط الباقية المتوجبة للدولة مع فوائد الاقساط المتأخرة .

٣ — الديون المتأتية عن الرهنيات المسجلة او الديون التي اطلعت عليها ادارة الدوائر العقارية واملاك الدولة بطريقة قانونية .

٤ — الاقساط التي كان المشتري قد اداها يحسم منها بدل الاجارة .

٥ — المصاريف التي انفقت من مال المشتري على الارض .

وما زاد عن ذلك من الثمن تأخذه ادارة املاك الدولة . ومن مقتضى القرار ٢٧٥ ايضاً انه لا يقبل في المزايدة على الارض الساقط حق مشتريها منها الا الاشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط والميزات المطلوبة من المشتري الاول . كما انه لا يجوز للمشتري الساقط حقه ان يشترك في مزايدة الارض التي سقط حقه منها .

واذا لم تنجح المزايدة فلا يتوجب على ادارة املاك الدولة اعطاء اي تعويض عن التحسين والزوائد التي يكون قد احدثها المشتري في قطعة الارض الساقط حقه منها بل تعود الارض للدولة مجردة من كل عبء او حق عيني يكون قد منحه المشتري للغير او انشأه هو على العقار .

ايجار اراضي الدولة الزراعية مع الوعد بالبيع

وجاء في الفصل الثاني من القرار (٢٧٥) ان اراضي الدولة الزراعيـة ذات الاستثمار الزهيد او الاستثمار الوسط التي لا يمكن تقسيمها وبيعها على الوجه المار ذكره تؤجر مع الوعد بالبيع للفلاحين دون غيرهم وبدون مزايدة . وان الفلاح الذي بيده ارض من اراضي املاك الدولة يستثمرها استثماراً مشاعاً يكون مرجحاً على غيره في استئجار اراضي القرية التي يشتغل باستثمار اراضيها .

واذا كان هنالك اكثر من مستثمر لاراضي القرية فان التاجير مع الوعد بالبيع يجري لمجموع المستثمرين كل منهم على نسبة حقوقه الثابتة وفقاً للعادات المحلية .

ومتى جرى تأجير ارض من اراضي الدولة بحق الافضلية لمستثمريها القدماء يجب على هؤلاء — فضلاً عن قيام كل منهم بالواجبات المترتبة على كل مشتر لاراضي الدولة —

ان يقتسموا فيما بينهم الارض المستثمرة مشاعاً خلال شهرين من تاريخ صك الاجارة بالطريقة المنصوص عنها في القرار (١٧١) الصادر في ١٠ اذار سنة ١٩٢٦ والمتعلق بحل الاراضي المشاعة وقسمتها بين الشركاء قسمة عينية .

والايجار مع الوعد بالبيع يجري قبل افتتاح السنة الزراعية على وفق الشروط العمومية التي تعين بقرار من وزير الزراعة والشروط الخصوصية التي تعين لكل قضاء بمعرفة اللجنة التي تؤلف بموجب المادة (٢٨) من القرار (٢٧٥) والسابق ذكرها في بحث تقسيم الاراضي الزراعية وبيعها .

ويعين لكل قطعة من الاراضي التي تؤجر مع الوعد بالبيع ثمن محدود بقرار من وزير الزراعة بناء على اقتراح مدير الدوائر العقارية واملاك الدولة . ويتخذ هذا الثمن كبدل للايجار ويقسط على خمسة عشر قسطاً على الاكثر يكون كل قسط منها معادلاً الى ثلاثة في الالف من اصل الثمن المبين بدون اضافة اية فائدة عليه . ويشترط ان يؤدى كل قسط في الوقت الذي يستحق فيه بدل الاجارة .

على انه يحسم للمستأجر مع الوعد بالبيع واحد في المئة من تمام الثمن اذا ادّاه معجلاً ومن الاقساط الباقية اذا اداها بجملتها قبل استحقاقها .

ومتى قام المستأجر بالواجبات المقررة في صك الاجارة وفي دفتر الشروط وادى تمام الثمن يصبح مالكاً لقطعة الارض المستأجرة .

سقوط المستأجر مع الوعد بالبيع من حقوقه

ومن الجائز ان يحكم بقرار من وزير الزراعة بسقوط المستأجر من حقه في الاجارة اذا لم يقم بالواجبات القانونية المشروطة في صك الاجارة خلال المدة المعطاة له وبعد امهاله مدة ثلاثة اشهر بانذار يبلغ اليه بصورة ادارية .

غير انه اذا كان المستأجر قد بدأ استثمار الارض المؤجرة ولكن اسباباً مقبولة وموانع قاهرة حالت دون امكان متابعة الاستثمار واكماله جاز لمدير الدوائر العقارية واملاك الدولة ان يمنحه مدة جديدة تعادل مدة الاجارة الاولى .

والمستأجر الذي يتنازل عن حقه في الاجارة لشخص آخر بدون ان يؤذن له بذلك من مدير الدوائر العقارية يحكم بسقوط حقه من الارض بقرار يصدره وزير الزراعة بعد انذاره قبل شهر من صدور القرار الذي يكون قطعياً لا يقبل اية مراجعة او اعتراض .

وحالما يتقرر سقوط المستأجر من حقه يعود العقار المأجور لادارة املاك الدولة مجرداً من كل عبء او حق عيني يكون المستأجر قد منحه لاحد او انشأه لنفسه .

وتقوم الادارة المذكورة باعادة ما يكون قد دفعه المستأجر من الثمن بعد حسم المصاريف المدفوعة والفوائد على معدل خمسة بالمئة من مبلغ الاقساط السنوية غير المدفوعة .

ويدخل في هذا الحساب ما يكون المستأجر قد اداه قبلاً من مبالغ الاقساط . واذا كانت هناك مغروسات او انشاآت احدثها المستأجر فان ادارة الاملاك تؤدي له قيمتها وتتملكها .

ايجار اراضي الدولة الزراعية لمدة محدودة

واما اجارة اراضي املاك الدولة الزراعية لمدة طويلة او لمدة تعادل ضعفي المناوبة الزراعية في كل منطقة فتجري في قطع الاراضي ذات الاستثمار الزهيد بالتراضي على الوجه المار ذكره ويرجح الفلاحون على غيرهم في استئجارها .

واذا وجد اكثر من طالب للقطعة الواحدة وكان بينهم من استأجر الارض من قبل واستثمرها فيرجح في استئجارها على البقية .

واذا لم يكن هناك مستأجر او مستثمر قديم بصورة مستقلة بل كانت الارض تستثمر من قبل فريق من اهل القرية فيرجح هذا الفريق في استئجارها . واذا وقعت مزاحمة بينهم فتؤجر الارض لهم بطريقة القرعة .

واما قطع الارض ذات الاستثمار الوسط او ذات الاستثمار الكبير فتجري اجارتها بالمزايدة العلنية .

ويعين مقدار بدل الاجارة او القدر الذي تفتح فيه المزايدة بمعرفة خبراء تنتخبهم ادارة املاك الدولة .

وعلى المستأجر ان يقوم باستثمار الارض المستأجرة بنفسه فلا يحق له ان يؤجرها او يتنازل عنها لغيره بدون رخصة من مدير الدوائر العقارية واملاك الدولة .

ومن مقتضي المادة (٣١) من قانون الحراج ذي الرقم ٢٢٦ والصادر ٧ تشرين الاول سنة ١٩٣٥ انه يسوغ للحكومة ان تؤجر بالتراضي او بالمزايدة الاراضي الجرداء والبقاع الخالية من الاشجار الكائنة في داخل حراج الدولة لاجل استثمارها او للصيد على ان لا تتجاوز مدة الاجارة خمسة عشر سنة. وسواء جرى التأجير بالمراضاة او بالتزايد فلا بد من تنظيم دفتر بشروط الاجارة واستيفاء سلفة من اصل بدلها .

سقوط المستأجر من حقه في الاجارة

واذا لم يقم المستأجر بالواجبات المترتبة عليه بموجب دفتر الشروط او اذا آجر الارض المستأجرة او تنازل عن حقه فيها للغير بدون اذن من مدير الدوائر العقارية او اذا تأخر عن اداء بدل الاجارة في وقته المعين يحق لوزير الزراعة اسقاطه من حقوقه في الاجارة بقرار يصدره بعد انذار المستأجر على الوجه السابق بيانه .

بيع املاك الدولة الكائنة في داخل المدن

ونصت المادة (٧٧) من القرار (٢٧٥) على ان البنايات والاماكن العائدة للدولة في داخل المدن وجميع العقارات الاخرى غير المتولدة عن التقسيم الذي يكون قد جرى لانشاء مراكز او لاستثمار الاراضي يجري بيعها بالمزايدة العلنية بسعر اساسي لافتتاح المزايدة تحدده لجنة خبراء بموجب قرار من وزير الزراعة تتعين فيه شروط البيع .

وانه من الجائز للدولة ان تبيع العقارات المذكورة بالتراضي اذا كانت قيمة العقار لا تتجاوز بتقدير الخبراء (٢٠٠٠) ليرة سورية ، او اذا كانت المزايدة التي اعلنت

لم تأت بنتيجة ما ، او اذا رأى رئيس الدولة بصورة استثنائية ان يباع العقار بالتراضي وبدون مزايدة .

وقد وضع رئيس مجلس وزراء سوريا قراراً مؤرخاً في ٦ تموز سنة ١٩٣٠ ورقم (٢٢٢٩) اوضح فيه كيفية العمل بمقتضى المادة (٧٧) الآنف ذكرها جاء فيه انه :

« اذا كان عمل لجنة الخبراء المنصوص عنه في المادة (٧٧) من قرار المفوضية العليا ذي الرقم (٢٧٥) متعلقاً ببيع عقار زراعي من عقارات الدولة . فان اللجنة تتألف بمقتضى المادة ٢٨ من القرار المذكور .

اما اذا كان عملها متعلقاً ببيع ابنية او عرصات للدولة واقعة ضمن المدن والبلدان فانها تتألف حينئذ من اكبر موظف اداري محلي او من ينوب عنه بصفته رئيساً ومن ثلاثة اعضاء هم مدير املاك الدولة او من ينوب عنه ومهندس الاشغال العامة المحلي او معمار البلدية عند عدم وجود المهندس ومن احد اعضاء المجلس الاداري او المجلس البلدي .

ويجوز لهذه اللجنة ان تضم اليها خبيراً او ثلاثة خبراء لابداء رأيهم وتجتمع احدى هاتين اللجنتين بحسب نوع العقار بناء على طلب من ادارة املاك الدولة فتنظم تقريراً ويتخذ هذا التقرير اساساً لتعيين ثمن المبيع بالمراضاة او لسعر افتتاح المزايدة في حالة البيع بالمزايدة العلنية .

وان اجازة رئيس الدولة المطلوبة في المادة ٧٧ من القرار ٢٧٥ في حالة البيع بالمراضاة تكون داعية الى اتخاذ قرار من رئاسة الدولة يبنى على اقتراح وزير الزراعة وهذا القرار يوضح الاسباب التي دعت الى هذه الطريقة الاستثنائية للبيع كما انه يوضح وضعية العقار الذي يسمح ببيعه بالمراضاة مع مساحته وحدوده وقيمته » .

وقد يوجد بين املاك الدولة الخصوصية في داخل المدن عقارات نزعت عنها ملكية اصحابها باسم المنفعة العامة وجرى استملاكها للدولة .

فاذا رأت الحكومة ان هذه العقارات بقيت بدون استعمال لما استملكت من اجله

وانه لم تبق لها حاجة بها فعوضاً عن ان تبيعها على الصورة المبينة اعلاه تعيدها الى اصحابها الاولين وتسترد منهم المبالغ التي تكون قد دفعت ثمناً لها .

ويوجد ايضاً من الاملاك العمومية ما كان قد تحول الى املاك دولة خصوصية كالاسواق والطرق والمعابر الملغاة . فهذه الاملاك ينذر اصحاب الاملاك المجاورين لها بان يشتري كل واحد منهم القطعة الملاصقة منها لملكه بالسعر الذي يضعه لها وزير الاشغال العامة . فاذا رضوا بشرائها كان بها ، والا فانها تعرض على البيع بالمزايدة العلنية او بمبادلتها مع اصحاب الاراضي التي تفتح فيها اقسام من الطرقات الجديدة .

ومتى بيعت هذه الاملاك بالمزايدة العلنية يمكن اصحاب حق الشفعة بها ان يطلبوها بشفعتهم بموجب عريضة بسيطة ادارية يقدمونها بعد انتهاء المزايدة .

مبادلة عقارات الدولة بعقارات اخرى

واما مبادلة عقار من عقارات املاك الدولة بآخر فانها تجري بعد الكشف على العقارين اللذين يراد اجراء التبادل بينهما بمعرفة لجنة الخبراء المار ذكرها . حتى اذا تبين ان قيمة احد العقارين تتجاوز الالف ليرة سورية كان عقد المبادلة خاضعاً لمصادقة وزير الزراعة .

واذا كانت القيمة اكثر من ثلاثة آلاف ليرة سورية فان العقد يجب ان يقترن بمصادقة رئيس الدولة .

(راجع المواد ٧٧ — ٨٣ من القرار ٢٧٥)

ايجار عقارات الدولة الكائنة في داخل المدن

وقد نصت المادة (٦٠) من القرار ٢٧٥ على ان عقارات املاك الدولة في المدن تؤجر بعد الاعلان عنها لمدة اربع سنوات على الاكثر وبناء على تعيين سعر افتتاح المزايدة الذي يحدد بعد اجراء كشف اداري .

والعقارات التي تؤجر لادارات عمومية او لمصلحة تتعلق بالمنفعة العمومية اولاحدى البلديات تعقد صكوك اجاراتها بالتراضي . وفي ما عدا ذلك فلا بد من اجراء مزايدة

علنية لايجارها . على انه اذا لم تنجح المزايدة يجوز عقد الاجارة بالتراضي .

ويحق لوزير الزراعة والتجارة ان يفسخ عقد الاجارة ويسقط المستأجر من حقوقه اذا لم ير من الافضل ملاحقته بالطريق القانونية اذا لم يدفع بدل الايجار في وقت استحقاقه او لم يقم المستأجر بتنفيذ شروط العقد الاخرى . وقرار الوزير بفسخ العقد استناداً الى الاسباب المذكورة يكون قطعياً لا يقبل المراجعة والاعتراض .

بيع المحاصيل الحرجية في املاك الدولة الخصوصية

ثم ان المحاصيل التي تنتجها حراج الدولة الخصوصية تباع — على ما جاء في قانون الحراج — بالمزايدة العلنية من قبل لجنة تؤلف خصيصاً لهذا الغرض وعلى وفق دفتر الشروط الذي ينظم من قبل ادارة الحراج وعلى ان لا تكون مهلة الاستثمار او اداء الثمن اكثر من خمس سنوات .

والمزايدة التي تجري في هذا الشأن تصبح قطعية عند ما يقرّها رئيس اللجنة ولا يعود من الجائز قبول اية زيادة على المبلغ الذي يتقرر بنهاية المزاد .

ومن الواجب ان يتضمن دفتر شروط المزايدة جميع الاحكام التفصيلية المتعلقة بمراسم المزايدة وتأدية الثمن والكفالة او التأمين المالي وتسوية الاضرار واداء التعويضات المترتبة على المزاود والمسؤليات الاخرى وتصفية اعمال الاستثمار وغيرذلك مما يضمن سلامة العمل ويحفظ الحقوق .

على انه اذا كانت قيمة المحصول المراد بيعه لا تتجاوز الـ (٢٢٠) ليرة سورية .
او كان المحصول مخصصاً لسد حاجات الادارة .

او كان من المتعذر بيع المحصول بالمزايدة لضرورة مبرمة او بسبب قوة قاهرة .

فانه يجوز بحكم القانون بيع المحاصيل الحرجية بالتراضي وبدون حاجة الى فتح مزايدة لها .

وينص قانون الحراج المذكور على انه يجوز ايضاً اعطاء الرخصة باستثمار حراج اراضي الدولة التي لا توجد عليها حقوق استعمال للغير. وذلك لاجل رعي المواشي والخنازير وجمع ثمار البلوط وغيره من المحاصيل الصغيرة على ان لا تتجاوز مدة الرخصة ثلاث سنوات . (راجع المواد ٢٠ — ٢٨ من قانون الحراج)

⁂

الحقوق العينية

التي تجري على العقارات

لا يخفى ان الاشياء كافة لا تعد في نظر القانون اموالاً ولا تظهر بمظهر القيمة المالية الا بالنظر الى الحقوق التي تكون هي — اي الاشياء — موضوعاً لها .

ولما لم يكن الحق سوى قوة قانونية تبيح لصاحبها التصرف ولو من بعض الوجوه في متعلقها فاذا كان محل الحق عقاراً سمي « عقارياً » واذا كان منقولاً سمي « حقاً منقولاً » .

والحق في كل من هذين النوعين :

اما ان يكون مترتباً على الشيء نفسه فيسمي « حقاً عينياً » وذلك لما يكون بينه وبين العين التي هي متعلقه من شديد الالتصاق .

واما انه يؤدي بصورة غير مباشرة للحصول على ذلك الشيء فيسمى « حقاً شخصياً » .

فالحق العيني اذاً هو الذي يكون لاحقاً بالشيء بصورة يستطيع معها صاحبه ان يتمتع ويتصرف مباشرة — اي بدون حاجة الى وساطة شخص آخر — في الشيء الذي له عليه الحق . وهو يتألف من ركنين اثنين فقط :

الاول — صاحب الحق نفسه . كالمالك في حق الملك .

والثاني — موضوعه . اي العين المتعلق بها .

والحق الشخصي ؛ ويسمونه « حق الدين » او الوجيبة » هو الذي يخول صاحبه حق مطالبة شخص آخر بان يقدم له شيئاً او ان يعمل عملاً او ان يمتنع عن عمل.

اي انه صلة قانونية بين طرفين تجعل احدهما « صاحب الحق » غير قادر على التمتع بحقه الا بواسطة الآخر .

ويتألف هذا الحق من ثلاثة اركان هي :

١ — صاحب الحق نفسه . ويسمى دائناً . او متعهداً له .

٢ — وموضوع الحق ، اى متعلقه ، وهو الشيء او اجراء العمل او الامتناع عن العمل . ويسمى ديناً او وجيبة .

٣ — والملتزم . اي الذي عليه تحقيق موضوع الحق لصاحبه ويسمي مديناً او متعهداً .

وبالتأمل في الحق الشخصي نرى انه اكثر تركباً من الحق العينى الذي ليس له الا ركنان كما تقدم .

الفرق بين الحق العيني والحق الشخصي

وبمقارنة الحق العيني بالحق الشخصي يتضح ان بينهما فروقاً عديدة اهمها :

١ — ان الحق الشخصي حق نسبي لا يوجد صلة الا بين شخص وشخص آخر او اشخاص معينين . اي انه يستلزم وجود واسطة بين صاحبه وموضوعه .

واما الحق العيني فهو حق يسري على الجميع ، ويمارسه صاحبه على الشيء الذي هو موضوعه بدون حاجة الى وساطة او تدخل شخص آخر .

٢ — ان موضوع الحق العيني لا بد ان يكون شيئاً . اما الحق الشخصي فان موضوعه تارة يكون شيئاً وتارة اخرى يكون عملاً .

٣ — ان الحق العيني يقتضي ان يكون موضوعه شيئاً معيناً . اذ لا يتصور تعلقه بشيء غير معين بالنظر الى ان صفته اللصوق بمتعلقه .

اما الحق الشخصي فيجوز ان يكون موضوعه غير معين .

كما لو باع احدهم من آخر خمسين ذراعاً من اراضي يملكها دون ان يعين هذه الاذرع فان المشتري لا يصبح مالكاً لها الا متى اتفق مع البائع على تعيينها وعينت فعلاً.

وليس له قبل التعيين الا حق شخصي على البائع هو الزامه القيام بتعهده . اي بتعيين الحصة المباعة وتسليمها له ،

ويسمى هذا الحق وجيبة غير منقولة لتعلقه بمال غير منقول ، ومن المفيد ان نعلم بان الوجائب غير المنقولة لا تتم الا في التقديم اوالتسليم. اما في القيام بعمل او الامتناع عن عمل فلا .

٤ — ان الحق العيني يخول صاحبه حق التتبع على الشيء الذى هو موضوع حقه وملاحقته مع اي كان . وبهذا الاعتبار يجب احترامه على كل انسان . وان من يحول بين صاحبه وبين التمتع به كائناً من كان يعرض نفسه لدعوى الاستحقاق التي هي « دعوى عينية » تقام على الذي يبدو منه انتهاك لحرمة ذلك الحق من دون ان يكون معلوماً من قبل.

كما لو اغتصب احد عقار آخر فان لمالك العقار ان يطالب بعقاره بواسطة دعوى الاستحقاق . ولا تنحصر خصومته بشخص الغاصب بل تتعداه الى اي كان واضع اليد على عقاره المغصوب .

على انه اذا كان الحق العيني منقولاً فلا يحتمل التتبع والملاحقة في يد الاجنبي الا في حالتي السرقة والضياع . اما في غيرهما فيد الاجنبي مانعة من التتبع. لان وضع اليد بالمنقول يعادل الملكية ويمنع المطالبة من الواضع اليد عليه بنية حسنة، وذلك بالاستناد الى القاعدة القائلة : الحيازة سند الملكية .

اما الحق الشخصي فلا يجب احترامه الا على شخص المدين ولا يتقاضاه صاحبه الا من هذا الشخص الذي يكون وحده الخصم، وذلك بواسطة «دعوى شخصية» يقيمها عليه عند عدم قيامه بما تعهد به .

٥ — ان الحق العيني يخول صاحبه حق الاولوية والرجحان على الحقوق التي تقرر بعده وذلك بالنظر الى لصوقه بالشيء الذي هو موضوعه ، والى ان هذه الصفة تجعله صالحاً للاحتجاج به على الذين تقرر لهم بعد ترتبه على ذلك الشيء حقوق من

نوع حق صاحبه او من نوع آخر . وتجعل هؤلاء ملزمين باحترام الحق الذي تقرر على الشيء قبل حقوقهم .

كما لو كان لاحدهم عقار قرر عليه حق انتفاع لآخر ثم باع صاحب العقار عقاره من ثالث فيجب على المشتري في هذه الحالة ان يحترم حق الانتفاع المقرر للمنتفع قبل انتقال الملك اليه .

اما الحق الشخصي فلا يقتضي الاولوية والرجحان . لان المديون الذي تعهد باعطاء شيء او باجراء عمل ليس ما يمنعه من ان يتعهد لغير الدائن الاول بمثل ما تعهد له به قدراً وكيفية . واذا زادت قيمة التزاماته لعدة دائنين عن امواله فان الاصل في مثل هذه الحالة الا يكون الدائن السابق مقدماً في استيفاء حقه عن الدائن اللاحق ، بل ان اموال المدين تقسم بالصورة القانونية بين جميع دائنيه على نسبة دين كل منهم باعتبار ان حقوقهم متحدة النوع قبل مديونهم وهو ضامن لجميعها على السواء .

واذا نظرنا الى امكان تقدم بعضهم على بعض اذا كان هناك سبب من اسباب الاولوية كامتياز او رهن فان ذلك لا ينافي الاصل . لان الحق الشخصي في هذه الحال يكون مشفوعاً بحق عيني (الامتياز او الرهن) وهـذا الحق هو الذي يستلزم الاولوية لا الحق الشخصي نفسه .

٦ — ان مقتضي الحق العيني سلبي . فلا يوجب على الغير الا عملاً سلبياً هو الامتناع عن التعرض له .

اما مقتضى الحق الشخصي فهو ايجابي بمعنى انه يوجب على الشخص المدين عملاً ايجابياً هو القيام بتنفيذ وجيبة معينة .

والحقوق العينية بالنظر الى صفة متعلقها على قسمين : اصلية وتبعية .

فالحق العيني الاصلي — هو الحق القائم بذاته من دون حاجة الى غيره كحق الملك وحق التصرف وحق السطحية وحق الانتفاع وحق السكنى وحق الاستعمال وحق الارتفاق وحق الاجارتين وحق الاجارة الطويلة .

والحق العيني التبعي — هو الحق القائم بغيره . اي الذي لا يتصور وجوده بدون حق

آخر اصلي يتعلق به ويكون تابعاً له . كحق الرهن العقاري . ورهن الحيازة [١] .

ومن هذا يتضح ان الحقوق العينية التبعية انما هي التي توجد لتأييد حقوق الدين وضمانها .

وكما ان الحق العيني يكون تابعاً لحق شخصي كحق الرهن الذي يتبع الدين يكون احياناً تابعاً لحق عيني مثله كرهن عقار تأميناً لحق انتفاع .

الحقوق العينية غير المنقولة

ومع ان الحقوق الشخصية كثيرة لا تدخل تحت حصر بالنظر الى انها كلها ثمرة التعهدات التي هي انواع لا تحصى فان المشترع قد حدد الحقوق العينية التي تجري على العقارات في (المادة العاشرة) من القرار ٣٣٣٩ بقوله :

يجوز ان تجري على العقارات الحقوق العينية التالية :

١ — حق الملكية .

٢ — حق التصرف .

٣ — حق السطحية .

٤ — حق الانتفاع .

٥ — حق الافضلية على الارض الخالية المباحة .

٦ — حقوق الارتفاق العقارية .

---

(١) الرهن العقاري — هو الذي تكون فيه العين المرهونة بيد المدين . وهذا النوع من الرهن لا يكون الا على العقارات .

ورهن الحيازة هو الرهن الحقيقي الذي تكون فيه العين المرهونة محبوسة بيد الدائن وهذا يصح عقده على المنقول والعقار .

٧ — حقوق الرهن ، الرهن والبيع بالوفاء .

٨ — حقوق الامتيازات والتأمينات .

٩ — حق الوقف .

١٠ – حق الاجارتين .

١١ – حق الاجارة الطويلة .

١٢ — حق الخيار الناتج عن الوعد بالبيع .

ثم اصدر المفوض السامي نظام المساقاة بالقرار ذي الرقم (١٢) والتاريخ في ١٦ كانون الثاني سنة ١٩٣٤ الذي جاء في مادته الاولى :

(ان المساقاة تعطي على الاملاك غير المنقولة مستأجرها حقاً عينياً قابلاً للتأمين).

وبهذا النص اضيف « حق المساقاة » الى الحقوق العينيـة العقارية واصبح في عدادها .

❀ ❀ ❀

الملكية

او

حق الملك

الملك — على ما جاء في المادة (١٢٥) من المجلة — ما ملكه الانسان سواء أكان اعياناً او منافع وكان قادراً على التصرف فيه على وجه الاختصاص والاستبداد .

والاعيان : هي الاشياء المعينة والمشخصة التي تقع تحت الحواس منقولة كانت او غير منقولة .

والمنافع : هي التعلقات المخصوصة الحاصلة من استعمال الاعيان كسكنى الدار واستعمال الحيوان والعروض .

وحق الملك — هو الحق الذي يخول صاحبه التمتع والتصرف بالاشياء تصرفاً مطلقاً . وهو من جملة الحقوق العينية المعترف بها للانسان على الاشياء ، بل هو اول هذه الحقوق واهمها باعتبار انه رباط ادبي بين المالك وبين الشيء المملوك لا يحل الا بارادة المالك سواء أكان هذا الشيء في حيازته او في حيازة غيره اذ ليس كل مالك بحائز ولا كل حائز بمالك.

ويرى بعض شراح الحقوق المدنية الفرنسية ان حق الملك ليس من الحقوق العينية بل هو من جملة الاموال المادية لانه يمزج بين حق الملك نفسه وبين الشيء الذي هو موضوعه ، ورأي هذا البعض مستوحى من النظرية السائدة منذ عهد الحقوق الرومانية. غير ان الذي عليه الاغلبية والمقرر في نظام الملكية العقارية عندنا هو ان حق الملك حق من الحقوق العينية التي تجري على الاموال المادية .

واخص صفات الملكية :

انها تنحصر في شخص المالك انحصاراً يخوله التمتع بها وحده بصورة مانعة للغير. بمعنى انه ليس على صاحب حق الملك اجراء اي عمل من الاعمال لحفظ ملكيته الا دفع الغير عن التعدي عليها واما عدم الاستعمال فلا يضيعها . وانها حق دائم لا يزول بوفاة صاحبه بل تنتقل الى ورثته .

وان للمالك استرداد ملكه انى وُجد وفي يد من وُجد. ولا يمنعه منه الا حق يكون قد ترتب عليه طبقاً لنصوص القانون كمرور الزمان .

وانه لا يضيع حق الاسترداد ما دام حق الملك باقياً . فلو وضع انسان يده على مال غيره اكثر من خمس عشرة سنة ولم يكتسب الملكية لعيب في يده جاز للمالك استرداد ملكه .

وان الاصل في المال المملوك عدم انتقاله بغير حق الملك .

وان الاصل في الملك ان يظل مستقلاً . اعني انه لمالك واحد .

ويجوز ان يتعدد الملاك وحينئذ يسمى « ملكاً شائعاً » .

ويجوز ان يكون لاجزاء الملك الواحد عدة ملاك بغير شيوع ، كما اذا كان كل واحد منهم يملك قسماً من ذلك الملك . كالدار ذات الطبقات كل طبقة منها لمالك مخصوص . وهنا محل حقوق الارتفاق .

عناصر الملكية

وتتضمن الملكية بالنسبة الى التصرف في المال المملوك حقوقاً ثلاثة هي :

١ — حق ملك رقبة العين ومنفعتها . اى ملكيتها ذاتاً ومنفعةً .

وهذا يخول صاحبه ان يتصرف بها اي تصرف اراد. سواء كان التصرف وارداً على العين نفسها كأن يبيعها او يهبها او يوصي بها . او كان وارداً على منفعتها كأن يؤجرها او يعيرها او يوصي بمنفعتها . وهو الملك التام .

٢ — حق ملك الانتفاع بالعين دون الرقبة . اي حق الانتفاع واليد فقط .

وهذا يخول صاحبه ان ينتفع بالشيء بحسب حقه في الانتفاع . كما لو كان ذلك الشيء عقاراً موصى له بسكناه او بغلته فله ان يسكنه او يستغله لنفسه .

٣ — حق الارتفاق . اي الملكية القسرية . وهذا الحق يشمل حق الشرب وحق المسيل وحق المرور وحق المجرى وحق التعلي ([1]) .

وملكية العين — منقولة كانت او غير منقولة — تخول صاحبها حقوقاً ثلاثة هي :

١— حق الاستعمال .

٢ — وحق الاستغلال .

٣ — وحق التصرف .

وقد عرفت المادة (الحادية عشرة) من القرار ٣٣٣٩ ملكية غير المنقول تعريفاً جامعاً لهذه الحقوق بقولها :

الملكية العقارية ، هي حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف فيه ضمن حدود القوانين والقرارات والنظم ، ولا يجري هذا الحق الا على العقارات الملك .

---

(١) حق الشرب — هو النصيب من الماء .

وحق المسيل هو حق تسييل الماء الى ارض الغير كأن يكون لانسان هذا الحق على ارض جاره .

وحق المرور — هو ان يكون لشخص ارض تجاورها ارض لشخص آخر وله حق بان يمر الى ارضه من الارض المجاورة .

وحق المجرى — ان يكون لشخص حق اجراء الماء في ارض جاره حتى يصل ارضه .

وحق التعلي ان يكون لانسان حق التعلي على عقار هو لآخر .

فحق الاستعمال — هو حق استخدام العقار لكل ما لم يكن محرماً او ممنوعاً بحكم القانون كسكنى الدار .

وحق التمتع — هو حق استغلال العقار والانتفاع بغلته وثماره وكل ما يمكن اجتناؤه منه من الفوائد . كاستغلال الارض والتمتع بخيراتها اوايجار الدار والانتفاع باجرتها .

وانت ترى ان كلاً من حقي الاستعمال والتمتع يخول صاحب العقار اجتناء منافع عقاره سواء كان بنفسه او بغيره . لان كل من ملك العين ملك المنفعة وليس كل من ملك المنفعة ملك العين . فمن يملك داراً يملك رقبتها مع المنفعة فيكون له حق التصرف بها واستيفاء منافعها .

اما من يستأجر داراً فانه يملك منفعتها ولا يملك رقبتها .

وحق التصرف — هو حق استهلاك العين المملوكة استهلاكاً مادياً كهدمها وتخريبها وتبديلها ويسمى التصرف الفعلي .

او استهلاكها حقوقياً كبيعها وهبتها ووقفها والايصاء بها ويسمى التصرف القولي .

وقد تثبت حقوق الملكية الثلاثة مجتمعة في شخص واحد فتكون ملكيته تامة . لان الرابطة بينه وبين العقار المملوك تكون حينئذ وثيقة كما لو احتفظ مالك العقار لنفسه بحق استعمال عقاره والانتفاع به .

وقد تكون الحقوق المذكورة متفرقة بين اكثر من واحد فتكون ملكية مالك العين غير تامة . لان الرابطة بينه وبين العين المملوكة غير وثيقة . كما لو كانت رقبة العقار لشخص وحق استعماله والانتفاع به لشخص آخر ، فيثبت للاول حق واحد وللثاني حقان .

واحياناً تكون الحقوق المذكورة موزعة بين ثلاث اشخاص كما اذا كان لشخص عقار ترك حق استعماله والانتفاع به لشخص آخر فترك هذا الاخير امر الانتفاع بقسم منه الى ثالث كأن يأذن له بان يسكن او ان يضع امتعته في قسم من العقار . فيثبت حينئذ لكل واحد منهم حق على حدة من الحقوق الثلاثة المنوه بها .

وفي الحالتين الاخيرتين يكون تصرف مالك رقبة العين مقيداً بسبب تجزئة ملكيته. اي انه يكون قادراً على بيعها وهبتها ولكن ليس له هدمها وتخريبها لما في ذلك من انتهاك حرمة حقي الاستعمال والانتفاع اللذين منحهما للغير واصبح بحكم القانون مجبراً على احترامهما .

على ان تقسيم حق الملك الى هذه الحقوق الثلاثة لم يكن مبطلاً للقول بأن ماعداها من الحقوق العينية التي تكون مقررة على والعقار كالرهن والارتفاق حق عيني ايضاً وجزؤ من اجزائه . ولكن الحقوق الثلاثة الاولى هي اصول وما سواها فروع. لانه اذا تقرر بالفرض حق رهن على عقار كان ذلك مستلزماً تجزئة حق الملك وتقييده ايضاً ، بمعنى ان المدين الذي يوثق دينه برهن عقاره لا يعود قادراً على التصرف بالعقار الموثق به الدين تصرفاً مطلقاً فاذا هدمه او خربه كان ملزماً باداء دينه او برهن عقار غيره يكفي للتأمين على الدين . (راجع المادة ١٤٨ من القرار ٣٣٣٩) .

ملكية المنافع الناتجة عن ملكية العقار

ان كل صاحب عقار فضلاً عما له من حق باستعمال عقاره والتمتع والتصرف فيه يملك ايضاً جميع الثمرات التي تستحصل من العقار باوقات معينة معلومة . والمنتجات التي ينتجها عقاره بدون ان يتكرر استحصالها وذلك مقتضى الفقرة الاولى من المادة الثانية عشرة من القرار ٣٣٣٩ القائلة :

ان ملكية العقار تخول صاحبها الحق في ما ينتج عن هذا العقار . والاطلاق في هذه الفقرة يجعل نتاج العقار شاملاً لجميع المحاصيل الطبيعية كالاشجار والاعشاب النابتة نبت الطبيعة وجميع المحاصيل الصناعية وهي التي تغلها الارض بواسطة الحراثة من حبوب وبقول وفواكه وما ينتج عن هذه المحاصيل من دقيق وزيت وغيره . ويدخل في ذلك نتاج الحيوانات التابعة للعقار كاللبن والصوف والعسل والفراخ واشباهها .

وتخول ملكية العقار ايضاً حق اجتناء ثمرات العقار النقدية المسماة « ثمرات مدنية »

وهي كل ما ينتج عن ايجار العقار واستغلاله من نقود . وقدسميت هذه المداخيل ثمرات مدنية بالنظر الى ان العقار لا ينتج عادة الدراهم التي تؤدى عن تأجيره وانما تعتبر ثمرات بالنسبة الى نص القانون الوارد بصورة مطلقة شاملة لجميع المنتجات .

ملكية الاشياء التي تتصل بالعقار وتعد جزءاً منه

وجاء في الفقرة الثانية من المادة (١٢) المار ذكرها قوله :

وفي كل ما يتحد به اتحاداً تبعياً سواء أكان ذلك الاتحاد طبيعياً او صناعياً .

اي ان ملكية العقار تخول صاحبها — بحسب ملكيته — ايضاً جميع ما يلتصق بعقاره ويتحد به من ملحقات ومتصلات سواء أكانت حاصلة بنفسها او بفعل فاعل . كالاراضي التي تلحق بالارض المملوكة بواسطة الطمي ، والاغراس التي يغرسها صاحب الارض او الابنية التي يشيدها فوق ارضه وكذلك الابنية والاغراس التى يبنيها او يغرسها غيره بشرط مراعاة احكام المادة (٢١٦) من القرار ٣٣٣٩ .

ويملك صاحب العقار جميع الزوائد التي تلحق بعقاره وتتحد به اتحاداً تبعياً كالاقفال المسمرة والرفوف المستقرة واشباهها من الاشياء التي تتصل بالعقار وتعد جزءاً منه . وهذا وفاق المادتين ٤٧ و ٤٨ من المجلة . اذ ان التابع تابع والتابع لا يفرد بالحكم لانه ليس من ذوات الوجود المستقلة المنفردة القابلة للاحكام المستقلة .

وقد كانت المادة (١٢٤٥) من المجلة تقضي بان الشخص الذي يلقح شجرة هي ملك غيره يملك ما ينبت من الاغصان في محل اللقاح وما تأتيه تلك الاغصان من الثمر ولا يعود من الجائز لاحد ان يقطع تلك الاغصان ولا ان يقطف ثمرها . وانه اذا فعل ذلك كان ضامناً . وان الشجرة الملقحة تبقى على رأي بعض الفقهاء ملكاً لصاحبها وعلى رأي البعض الآخر تصبح ملكاً للملقح الذي يضمن لصاحبها قيمتها غير مقطوعة مع قيمة الثمار الصالحة للأكل التي تكون عليها .

فجاءت الفقرة الجارى شرحها معدلة هذا الحكم ، اذ اعتبرت جميع ما يتحد بالعقار من الزوائد تابعاً له وبذلك اصبحت اغصان اللقاح التي تنبت من تلقيح شجر الغير ملكاً لمالك الشجر .

اما الابنية التي يبنيها او الاشجار التي يغرسها شخص فوق ارض غيره فقد نصت المادة (٢١٦) من القرار ٣٣٣٩ على الاحكام المتعلقة بها وسنأتي على ايضاح تلك الاحكام اثناء شرح المادة المذكورة :

ملكية ما فوق الارض وما تحتها

وجاء في المادة (١٣) من القرار ٣٣٣٩ قوله :

تشمل ملكيه الارض ملكيه ما فوقها وما تحتها . وعليه يجوز لمالك الارض ان يغرس فيها ما شاء من الاغراس .

وان يبني ما شاء من الابنيه .

وان يجري فيها من الحفريات الى اي عمق شاء ، وان يستخرج من هذه الحفريات كل ما يمكن ان ينتج .

ضمن التقيدات الناجمه عن القوانين والقرارات والانظمه .

قامت هذه المادة مقام المادة (١١٩٤) من المجلة التي تنص على ان « من ملك محلًا اضحى مالكاً ما فوقه وما تحته ايضاً ، يعني انه يتصرف في العرصة التي هي ملكه بالبناء والعلو كما يشاء وسائر التصرفات كحفر ارضها واتخاذها مخزناً وينشؤها كما يشاء عمقاً ويجعلها بئراً » .

. ومقتضى ذلك ان مالك الارض يستطيع — بحسب حقه في الملك — ان يتصرف في الفضاء الذي يعلو ملكه من غير انتهاء لحد من جهة العلو فيحق له ان يمنع اياً كان من تمديد الاسلاك الكهربائية او غيرها فوق ارضه (ما عدا الاسلاك التي لها صفة النفع العام) .

وان يغرس في ارضه الغراس المثمرة وغير المثمرة وان يتخذها بساتين وحراجاً وان يزرع فيها ما شاء من الزروع والبقول .

وان يبني فوق ارضه ما شاء من الابنية كالدور والمخازن والمعامل وابنيـة الزراعة وغيرها .

ويملك ايضاً ما تحت سطح ارضه فيحق له ان يحفر فيها اباراً وكهوفاً وان يستخرج من جوفها التراب والحجارة وغيرها مما يمكن استخراجه منها وان يستصنع مما يخرجه اجراً وغيره من المصنوعات وان يتصرف بها بملء حريته .

قيود الملكيـة

ولـكن بالرغم من ان الملـكية العقارية تخول صاحبها حق استعمال عقاره والتمتع به وان ملـكية الارض تشمل ملـكية ما فوقها وما تحتها فان حق الملك لم يكن مطلقاً كل الاطلاق بل مقيداً بشتى القيود سواء أكان بالنسبة الى نصوص القوانين والنظم المرعية او بالنسبة الى مشيئة المشترع كلما دعت الحاجة الى تحديد حق الملك باسم المصلحة العامة او لاجل منع الاضرار التي يحتمل لحاقها بالناس من جراء ممارسة الملاك هذا الحق .

وهذه القيود يمكننا ارجاعها الى قسمين رئيسين :

احدهما — قيود الملـكية باسم النفع العام .

والثاني — قيود الملـكية بسبب الجوار .

قيود الملكية باسم النفع العام

فالقيود التي تحدد ملـكية مالك العقار باسم النفع العام هي التي تدعو الى وضعها مصلحة المجتمع .

من ذلك نزع الملـكية . اي اخذ العقار من صاحبه قهراً ان لم يعطه اختياراً لمنفعة عامة بشرط تعويض قيمته وفقاً للاحكام القانونية المتعلقة باستملاك الاملاك . وهـذا

ليس بفعل ظالم لان كل عضو في المجتمع ملزم بان يضحي بعض ما يملك في سبيل النفع العام .

والمشترعون في جميع الامم المتمدنة يحملون انتزاع الملكية الجبري على البيع باعتبار ان العقار يؤخذ في مقابل تعويض عادل وان كان ذلك لا يتفق مع مبدأ المساواة بالنظر الى انه يؤدي الى انتزاع ملكية البعض دون البعض الآخر .

ومن القيود التي تحد حرية التمتع والتصرف في العقارات الملك ايضاً الاجرا آت التي يتحتم على صاحب الارض اتخاذها عند ما يريد حفر ارضه واستخراج الاحجار والتراب منها او استصناع ترابها اجراً وغيره، او عند ما يريد انشاء ابنية فوقها كالحصول على رخصة وفقاً لنظام المقالع ومعامل الآجر ولزوم مراعاة احكام القرار ٢٨٥٦ المؤرخ في ١٦ ايلول سنة ١٩٢٤ والمتعلق بالتحري على المعادن واستخراجها اوالحصول على رخصة لاجل البناء على وفق القوانين والانظمة المعمول بها في دوائر البلدية والاشغال العامة .

ومثال ذلك الاجرا آت التي يتوجب على صاحب الارض اتخاذها عند ما يريد زراعة ارضه تبغاً او ارزاً او غير ذلك من المزروعات التي لها علاقة بالصحة العامة او بحقوق الخزينة .

ومن القيود التي تحد الملكية القيود المعروفة باسم « حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة العامة المنصوص عنها في المادة (٦٣) من القرار ٣٣٣٩ . اي الارتفاقات التي تحمل على عقارات الغير لقاء تعويض لاجل التمكن من الوصول الى شواطيء البحر وضفاف مجاري المياه المنصوص عنها في المادة ١٨ من القرار (٣٢٠) .

وكذلك الارتفاقات التي تحمل قانوناً على املاك الغير بدون تعويض . وهي التي تساعد على تأمين وتسهيل ترتيب المسالك والانشا آت العمومية كاعتبار كل ملك خاص خاضعاً لحقوق الارتفاق اللازمة لاستثمار الاسلاك البرقية والهاتفية واسلاك التنوير الكهربائي مثل تثبيت الاعمدة والركائز المعدة لحمل هذه الاسلاك وتوطيدها والمرور لاجل الاعتناء بها والمحافظة عليها . ووجوب الامتناع عن البناء في الاراضي المجاورة

للقلاع والحصون العائدة للدفاع العسكري البري والبحري باعتبار ان لهذه الانشاآت وتوابعها صفة النفع العام .

ومن قيود الملكية باسم النفع العام ايضاً ما نصت عليه المواد ٧٦و٧٧و٨٢و٩٠ من نظام الحراج ذي الرقم (٢٢٦) . وهي اجبار صاحب الارض الحرجية الذي يريد استهلاك غابته باقتلاعها او ابادتها وتحويل ارضها الى مزرعة . او الاحتطاب من اشجارها على تقديم بيان خطي لادارة الحراج يعلنها فيه ما يريد عمله ، وجواز معارضة هذه الادارة لما يريده اذا رأت ضرورة للمحافظة على تلك الغابة منعاً لانهيار التراب من الجبال او لوقاية سطح الارض من الاشكال او لمنع طغيان الانهر والسيول على الاراضي او للمحافظة على الينابيع ومجاري المياه او وقاية السدود البحرية او البرية من استيلاء الرمال عليها او اذا كان في بقاء الغابة فائدة صحية او كانت الغابة تابعة لمركز اصطياف مصنف تتطلب مصلحته الاحتفاظ بها .

وكذلك جواز استملاك الاراضي التي توجد في مناطق يعتبر تحريجها وتنظيمها ضرورياً لسبب من الاسباب المذكورة .

قيود الملكية بسبب الجوار

اما القيود التي تحدّ حق المالك في الانتفاع والتصرف في ملكه فهي التي وضعت للمالكين المتجاورين بصورة متقابلة استناداً الى وضعية عقاراتهم الطبيعية او الى حاجة تلك العقارات الناشئة عن حالة الجوار ؛ وذلك ليتسنى لكل صاحب عقار منهم ان يمارس حقه في ملكه بدون نزاع او شقاق مع مجاوريه .

ومن هذه القيود ما نصت عليه الفقرة الاخيرة من المادة ٧٣ من القرار ٣٣٣٩ وهو عدم جواز ترك اغصان الاشجار المغروسة بجوار حائط الجار تعلو قمة ذلك الحائط .

ومنها ؛ لزوم مراعاة مسافة معينة لنوافذ البناء وشرفاته على وفق الاحكام المبينة في المواد (٦٦ — ٦٩) من القرار المذكور .

ومنها ؛ القيود الناتجة عن نظام المياه لتسهيل اسالة المياه وامكان القيام باعمال الري

وتجفيف الاراضي المستنقعة . والمنصوص عنهافي المواد (٥٩و٦٠و٧٧و٨٢) من القرار المذكور ايضاً . والقيود المتعلقة بحق المرور للعقار المسدود ، المنصوص عنها في المواد (٧٤ — ٧٦) والقيود المتعلقة بتسوير العقارات المبينة في المادة ٦١ من ذلك القرار.

ومنها ؛ التقيدات التي نصت عليها المادة (٦٥) من القرار ٣٣٣٩ المنوه به والتي تقضي بمراعاة الانظمة المحلية عند القيام باعمال في العقار من شأنها ان تضر بالاراضي المجاورة كالنقب والسبر والحفريات وانشاء مستودعات خطرة مقلقة للراحة كانشاء مخازن للمواد المفرقعة او القابلة للالتهاب او انشاء مخازن لاشياء ضارة بالصحة كمستودعات المواد الحيوانية واشباهها مما يؤثر في صحة اهل الجوار .

***

التصرف

في الاراضي الاميرية

التصرف لغةً : تحويل الشيء من حالة الى اخرى .

واصطلاحاً : الاستعمال والانتفاع بما هو معدود من لوازم التملك .

وقد اصطلح علماء التشريع العثماني على استعمال لفظ « التصرف » في الاراضي الاميرية والمسقفات والمستغلات الوقفية ذات الاجارتين بمعنى «حق الانتفاع والاستعمال» مجرداً عن الرقبة . باعتبار ان رقبة الاراضي الاميرية عائدة للدولة ، كما ان رقبة المسقفات والمستغلات الوقفية ذات الاجارتين عائدة لجهة الوقف ، وان المتصرف بعقار من هذه العقارات انما يملك حق استعماله والتمتع بمنافعه . ولذلك يقال له (المتصرف بالارض الاميرية) او (المتصرف بالدار ذات الاجارتين) .

وانت ترى من هذا ان التصرف بالاراضي الاميرية موزع بين جهتين :

احداهما — الدولة التي تملك التصرف بحق الرقبة. وحكم هذا التصرف ان الدولة تستوفي العشر من محاصيل الاراضي المذكورة وتتقاضى الخرج المعين عند الفراغ والانتقال وتعطى سندات التصرف الرسمية ، وتبيع المحلول من تلك الاراضي اوتؤجره وفقاً لاحكام القرار ٢٧٥ .

والثانية — المتصرفون الذين يملكون التصرف بالاراضي الاميرية بحق الزراعة . وحكم هذا التصرف انهم يستغلون الاراضي المذكورة ويستثمرونها بموجب اسناد التصرف التى تعطى لهم من الدولة .

والعلاقة بين الدولة التي هي (صاحب الارض) وبين المتصرف بحق الاستعمال

والانتفاع تشبه العلاقة التي بين المؤجر والمستأجر . غير انه لما كانت احكام المواد ٤٥١ و ٤٥٢ و ٤٥٤ من المجلة تشترط لصحة الاجارة ان تكون المنفعة معلومة بوجه يرفع النزاع ، وتقضي بان تكون المنفعة معلومة وبيان مدة الاجارة في امثال الدار والحانوت وكانت الاراضي الاميرية تحال على مستحقيها من اصحاب حق التصرف بدون تعيين مدة فان اعطاء حق التصرف بها على هذا الوجه يشبه الاجارة الفاسدة لكنه يختلف عنها من جهة هي امكان فسخ الاجارة الفاسدة من قبل احد العاقدين وعدم امكان فسخ التصرف من قبلها ولا من قبل احدهما .

ولذلك يمكننا القول بان المتصرفين بالاراضي الاميرية هم بمثابة مستأجرين وان المبالغ التي تستلف منهم في مقابل احالتها لعهدتهم ومنحهم حق التصرف بها بالزرع والحرث وانشاء الابنية وسائر التصرفات التي يخولهم اياها القانون تعد بمثابة الاجرة المعجلة . كما ان حصة العشر التي تستوفي منهم عن الارض في كل سنة تعتبر بمثابة الاجرة المؤجلة تثبيتاً لحق الدولة في التصرف برقبة الارض .

اصحاب الخاص والزعامة والتيار في العهد القديم

واذا نظرنا الى التصرف في الاراضي الاميرية في بداءة امره نرى انه كان يجري بصورة تشبه اصول الاقطاع التي كانت سائدة اوروبا في القرون الوسطى اذ كانت الدولة العثمانية الى قبل عصر تقريباً كلما فتحت مملكة من الممالك تمسح اراضيها وتحررها وتعين مقدار المحاصيل العشرية في كل قرية من قراها وتحصي نفوس تلك القرية ومساكنها وحراجها ومراعيها ، ثم تفوض حق استيفاء رسومها واعشارها الى السلطان والوزراء والامراء والزعماء والجنود السباهية . على ان يقوم هؤلاء بتجهيز الجند للدولة في اوقات الحروب على نفقتهم .

فكانت الاراضي التي تخصص اعشارها ورسومها بالسلطان او باحد الوزراء او الامراء او غيرهم من حاشية السلطان او مقربيه تسمى « خاصاً » . وهي الاراضي التي

تـكون محاصيلها المقيدة اكثر من مائة الف اقجه [١] .

وكانت الاراضي التي تخصص اعشارها ورسومها بالزعماء كدفتردار الخزينة ورئيس الالاي في اللواء وقواد القلاع ومن كان في درجتهم تسمى « زعامة » . وهي الاراضي التي تـكون محاصيلها المقيدة اكثر من عشرين الف اقجه الى مائة الف اقجه .

والاراضي التي تخصص اعشارها ورسومها بالمستحقين من الجنود السباهيـة تسمى « تيماراً » . وهي اتي تـكون حاصلاتها من ثلاثة الاف اقجه الى عشرين الف اقجه .

وكان المتصرفون بالحقوق العشرية على هذا الوجه يعدون (اصحاب الارض) .

وكان على كل من اصحاب الخاص والزعامة ان يجهز في وقت الحرب عن كل خمسة الاف اقجه جندياً واحداً بعدته الـكاملة . كما ان كل واحد من اصحاب التيمار كان مكلفاً بتجهيز جندي واحد عن كل ثلاثة الاف اقجه .

وكان المتصرفون بالاراضي (المخصصة حقوقها العشرية باصحاب الخاص والزعامة والتيمار على الوجه المبين اعلاه) لا يستطيعون بيع اراضيهم او التنازل عن حقوقهم فيها الى الغير الا بحضور اصحاب الحقوق العشرية المذكورين وباذن منهم . لان جباية اعشار الاراضي واجراء معاملات فراغها وانتقالها وتفويضها الى مستحقيها عند وفاة متصرفيها واعطاء اسناد التصرف بها كل ذلك كان منوطاً بهم بصفتهم اصحاب الارض .

وكان من الحقوق التي تخولهم اياها هذه الصفة انه اذا توفي المتصـرف بالارض فاصبحت محلولة واحيلت على آخر يتحتم على الذي احيلت لعهدته ان يؤدي لصاحب الارض — فضلًا عن العشر — ضريبة تسمى « حق السيادة » .

غير انه كان مشروطاً على (صاحب الارض) الذي كان يقوم مقام الدولة في استيفاء الضرائب واجراء سائر المعاملات الخاصة بحق التصرف في الرقبة ان يحيل الارض

---

(١) الاقجه : ضرب من العملة بقيمـة ثلث البارة التي هي جزؤ من اربعين جزء من القرش .

التي تصبح محلولة ببدل مثلها على طالبها من اهل القضاء الذي توجد فيه الارض . وليس له ان يبقيها لنفسه ولا ان يحيلها الى احد من قضاء آخر .

لانه لو جاز لهؤلاء ان يبقوا الاراضي المحلولة لانفسهم لافضى ذلك الى امساكهم عن احالتها على المزارعين واصبحت القرى باجمعها في ايديهم .

وكذلك الامر لو جاز بيعها من اهل الاقضية الاخرى لادى ذلك الى مضايقة الزراع وحرمانهم من الاراضي التي يعتاشون من استغلالها واستثمارها .

ظلت هذه الطريقة التي تشبه اصول الاقطاع سائرة سيراً حسناً الى سنة الف من الهجرة ، ثم شابها سوء الاستعمال وفسد نظامها ، فاصبح اغوات القصر السلطاني والصدر الاعظم وغيرهم من الوزراء يوجهون هذه المناصب الخاصة بارباب السيف ورجال الحرب الى صنائعهم وخدامهم من غير أولي الكفاءة والاستحقاق . وعدا ذلك فان كثيراً من اصحاب الزعامة والتيمار كانوا يقطنون الآستانة او غيرها من المدن تاركين الاراضي بايدي ملتزمين لا همّ لهم الا ابتزاز اموال الفلاحين وارهاقهم . فكان ذلك من العوامل التي رجعت بالدولة القهقري وجعلتها في مؤخرة الدول بعد ان كانت في مقدمتها .

ولما ان بلغت الدولة العثمانية اقصى درجات الفوضى والارتباك في اواخر ايام السلطان محمود وقضت الضرورة باجراء اصلاحات اساسية في مختلف شؤون الدولة اصدر السلطان عبد المجيد في اوائل عهد سلطنته عام ١٢٥٥ رومية مرسوم التنظيمات الخيرية فتقررت فيه بعض الاصلاحات التي من جملتها الغاء اصول الخاص والزعامة والتيمار وتخصيص رواتب معينة لاصحاب هذه المناصب يتناسب مقدارها مع متوسط مداخيل الاراضي التي كانت اعشارها مخصصة لهم على ان يتقاضوا هذه الرواتب مدة حياتهم . وان تقوم الدولة بجباية الاعشار من الاراضي التي كانت بعهدتهم. وفي عام ١٢٦٣ احيل اصحاب التيمار جميعاً على التقاعد بنصف رواتبهم .

ومنذ عام ١٢٧٤ عهد بالشؤون المتعلقة بالاراضي الى مأموري المال. ثم في سنة ١٢٧٥ تأسست اصول الطابو . وفي سنة ١٢٩٠ عين في جميع انحاء المملكة موظفو الدفتر

الخاقاني وكتاب الطابو واعتبر كل واحد من هؤلاء الموظفين بمثابة (صاحب الارض) في المنطقة التي يوجد فيها . واصبح امر التصرف بالاراضي الاميرية من ذلك الحين متوقفاً على اذنهم وفقاً لاحكام قانون الاراضي الصادر في عام ١٢٧٤ هـ.

وعهد اليهم باعطاء اسناد التصرف التي كان يعطيها من قبل اصحاب الخاص والزعامة والتيمار .

وظل التصرف مقيداً على هذا الوجه وقاصراً على مجرد الانتفاع بالاراضي الاميرية الى ان صدر (قانون التصرف بالاموال غير المنقولة) المؤرخ في ٣٠ ادار سنة ١٣٢٩ فتوسعت بمقتضى المادتين (٥ و ٧) منه حقوق التصرف توسعاً جعلته كحق ملك حقيقي يتمتع بخول صاحبه استعمال ارضه والانتفاع بغلتها ومحاصيلها وايجارها واستفادة اجرتها. والتصرف بها تصرفاً فعلياً كهدم ابنيتها وقلع اشجارها وتحويلها الى مزرعة او غرسها كروماً وانشاء انواع الابنية عليها وحفرها واستخراج الرمل والحجارة من جوفها واستصناع ترابها اجراً وقرميداً . والتصرف بها تصرفاً قولياً كفراغها قطعياً ببدل وبدون بدل وفراغها وفاءً وتوثيق الدين بها (عدا الوقف والوصية) كل ذلك من دون حاجة الى استئذان مأمور الاراضي .

وقد اقرّ نظام الملكية العقارية حقوق التصرف المذكورة بصراحة المواد ١٤ و ١٥ و ١٦ وخول المتصرف بالارض الاميرية فوق ذلك حق الايصاء بارضه ولكنه ابقى عدم جواز وقفها .

فعرّف التصرف في المادة (١٤) منه بقوله :

التصرف ، هو حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في هذا القرار .

وضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة ،

لا يجري هذا الحق الا على العقارات الاميرية .

اي ان حق التصرف يخول المتصرف بالاراضي الاميرية التمتع بالحقوق التي يتمتع بها المالك في ملكه وهي حقوق الاستعمال والاستغلال والتصرف المطلق .

فيستعمل ارضه ويستخدمها بكل ما هو غير ممنوع قانوناً كأن يسكنها او يضع فيها امتعته او يطلق فيها ماشيته او غير ذلك من ضروب الاستعمال .

ويستغلها وينتفع بغلتها وثمارها وكل ما يمكن اجتناؤه منها كأن يزرعها ويستثمرها او يؤجرها او يعطيها للغير بالمساقاة او بحق الانتفاع ويستفيد بدل الاجارة او المساقاة او الانتفاع .

ويتصرف برقبتها تصرفاً فعلياً كأن يحفرها ويستخرج منها مواد البناء ويهدم ابنيتها ويقلع اشجارها ويحولها الى مزرعة، ويستصنع ترابها اجراًوقرميداً وينشيءعليها الابنية الزراعية والبيوت والدكاكين وغيرها .

ويتصرف بها تصرفاً قولياً كأن يبيعها او يوهبها او يعيرها او يرهنها او يوصي بها او غير ذلك من ضروب التصرف عدا الوقف .

ولكن بالرغم من ان حق التصرف بالاراضي الاميرية قد توسع الى درجة اضحى معها مماثلا لحق الملك التام فبالنظر الى ان رقبة الارض المتصرف بها عائدة للدولة فانه لا يزال يختلف عن حق الملك من بعض الوجوه وهي التي عنتها المادة (١٤) من القرار ٣٣٣٩ بالشروط المعينة في احكام القرار المذكور. والتي يمكننا حصرها بالامور الآتية :

١ — الاستثناء الوارد في المادة ١٦ بقوله : (ما خلا غيرها من سائر المتوجات) والذي يراد به انه وان كان يحق للمتصرف بالارض الاميرية اجراء ما شاء من الحفريات في ارضه واستخراج ما شاء من مواد البناء والتصرف بهذه المستخرجات بملء حريته فلايسوغ له ان يستخرج منها غير ذلك من المتوجات ولا ان يتصرف به.

٢ — الاستثناء الوارد في المادة (١٧) التي تنص على ان للمتصرف بارض اميرية ان يجري على ارضه ما شاء من اعمال التصرف عدا الوقف .

٣ — امكان سقوط حق التصرف المصرح به في المادة (١٩) اذا اهمل المتصرف بالارض الاميرية حراثة ارضه او ترك استعمالها مدة خمس سنوات .

٤ — ما نصت عليه المادة (٢٠٦) وهو اعتبار الارض التي تحصل من الطمي وتتصل بارض اميرية تابعة في حكم التصرف للارض اللاحقة بها .

٥ — بقاء الاراضي الاميرية الجارية بتصرف الاشخاص خاضعة في امر الوراثة الى احكام قانون الانتقالات الصادر في ٢١ شباط سنة ١٣٢٨ . بمعنى ان الشاغر منها بوفاة صاحبه بدون وارث من اصحاب حق الانتقال يصبح محلولاً للدولة وان كان هناك احد من ورثته الشرعيين كما يستفاد ذلك من دلالة المادة (٢٣٠) القائلة بان التركات العقارية تخضع لاحكام القوانين العادية .

٦ — ما نصت عليه المادة (٢٣٥) وهو امكان سقوط حق التصرف المكتسب بحق الافضلية بعد ثبوت الاحياء بالاذن على الاراض الاميرية الخالية اذا ترك صاحب التصرف استعمال الارض المذكورة مدة ثلاث سنوات متتالية خلال العشر سنوات التي تلي تاريخ تسجيلها على اسمه في السجل العقاري .

٧ — ابقاء مدة الزمن المكسب لحق التصرف بالاراضي الاميرية عشر سنوات بصراحة المادة (٢٦٠) .

وعدا عن ذلك فان حق التصرف بالاراضي الاميرية مقيد ايضاً بلزوم مراعاة القوانين والنظم الاخرى المتعلقة بالعقارات والتي تجري احكامها سياناً على جميع العقارات والمتعلقة بالنفع العام والصحة والجوار كاحكام قانون الاراضي ونظام الملكية العقارية وسائر القوانين البلدية والادارية .

ملكية المنافع الناتجة عن حق التصرف :

ومن لوازم التصرف بالارض الاميرية ان المتصرف يملك بحق التبعية جميع ما ينتج عن ارضه سواء أكان مما يستحصل في اوقات معينة معلومة او كان مما يستحصل بدون ان يتكرر استحصاله .

ويملك ايضاً جميع ما يتحد بارضه من الزوائد المتصلة بها اذ جاء في المادة (١٥) من القرار ٣٣٣٩ قوله :

يخول التصرف في عقار ما صاحبه الحق في كل ما يغل العقار . وفي كل ما يتحد به اتحاداً تبعياً سواء أكان ذلك الاتحاد طبيعياً او صناعياً .

ولا يخفى ان الاطلاق في قوله « كل ما يغله العقار » يتناول جميع المحاصيل الطبيعية والصناعية والمداخيل النقدية المعبر عنها باسم الثمرات المدنية .

وعليه فان للمتصرف بارض اميرية ان يستغل جميع ما تنتجه ارضه من المحاصيل الطبيعية كالاشجار والاعشاب النابتة نبت الطبيعة والحصى والحجارة والرمال واشباهها. وليس لاحد غيره ان يحرز شيئاً من هذه المحاصيل او يتملكها بدون اذنه .

وقد كانت المادة ٢٨ المعدلة من قانون الاراضي تنص على ان الاشجار النابتة بنفسها مثمرة كانت او غير مثمرة كالجوز والكستنه والسنديان والارز تتبع الارض في الحكم وان منافعها تعود للمتصرف بتلك الارض ، على ان يؤخذ من محصول الاشجار المثمرة العشر الشرعي .

وانه ليس للمتصرف بالارض ولا لغيره ان يقطع هذه الاشجار ولا ان يقلعها وانه ان فعل كان ضامناً قيمتها للدولة باعتبار انها جزؤ من رقبة الارض .

وتأيد حكم هذه المادة فيما بعد بالمادة (٥) من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة وظل الامر كذلك الى ان صدر نظام الملكية العقارية فتوسعت بموجبه حقوق المتصرفين بالاراضي الاميرية توسعاً خولهم حق الانتفاع بجميع ما تغله اراضيهم من المحاصيل الطبيعية فاصبحوا مالكين الاشجار النابتة بنفسها في اراضيهم يقطعونها ويستهلكون خشبها وحطبها بمطلق ارادتهم ومشيئتهم من دون ان يكلفوا بضمان شيء عنها للدولة . بشرط مراعاة احكام نظام الحراج ذي الرقم (٢٢٦). وليس لاحد ان يقلع اشجاراً من ارض آخر ولا ان يحتطب منها بدون اذن المتصرف بها ، فاذا احتطب

احدهم اشجار غيره واستهلكها لزمه ضمان قيمتها وفقاً لنص المادة (١٢٤٤) من المجلة. اما اذا كانت الاشجار المقلوعة موجودة فان لصاحبها الخيار في ان يأخذها ويطالب القالع او القاطع بالفرق بين قيمتها قائمة وبين قيمتها مقطوعة او مقلوعة وفقاً لحكم المادة (٩٢٠) من المجلة ، اذ ان الامر الذي يترتب على من يقدم على عمل مما نهى عنه القانون هو ان يضمن للمتضرر ما لحق به من الضرر اذا كان ثمة ضرر .

وللمتصرفين بالاراضي الاميرية حق الانتفاع والتصرف بالاعشاب النابتة في اراضيهم سواء أكانت نابتة بنفسها او كانوا هم المسببون لنبتها . كما لو سقى احدهم ارضه وجعل لها خندقاً او اعدها وهيأها بوجه ما لاجل الانبات فان النبات الذي يظهر فيها يكون له وحده وليس لغيره ان يأخذ منه شيئاً ، ولا ان يرعى منه ماشيته . وان فعل ترتب عليه الضمان وفقاً لحكم المادة : ٨٩١ من المجلة .

ومن مقتضى المادة (١٥) الجاري شرحها ان للمتصرف بالارض الاميرية الحق في جميع المحاصيل الصناعية التي تستغل من ارضه بسبب الحراثة والزراعة كالحبوب والبقول والفواكه وما ينتج عن ذلك من دقيق ودبس وزيت وغيره . وكذلك المحاصيل التي تستغل من تحويل المواد الاولية الى مصنوعات كالاجر والقرميد والكلس والجبس والاسمنت ، وآلات الزراعة التي تصنع من خشب الاشجار . ونتاج الحيوانات التابعة للارض كالصوف واللبن والعسل والفراخ واشباه ذلك من المحاصيل سواء أكان استغلالها او استصناعها بمعرفة صاحب الارض مباشرة او بالواسطة .

وللمتصرف بارض اميرية ان ينتفع بثمرات ارضه المدنية. اي الدراهم التي تستحصل بدلاً لايجارها او للمساقاة عليها او في مقابل اعطاء حق الانتفاع بها للغير. وليس لاحد غيره ان يشاركه او ينازعه في هذه الثمرات .

حق التصرف بالزوائد المتصلة بالارض .

يراد بالزوائد جميع ما يتحد بالارض ويلتصق بها من لواحق وتوابع متصلة سواء أكان هذا الاتحاد حاصلًا بنفسه او بفعل فاعل .

ومن مقتضى حق التصرف بالارض الاميرية ان للمتصرف الحق في تراب الطمي الذي يلحق بارضه اي التراب الذي يتجمع فوقها على التوالي وبصورة لا تستلفت النظر من مجرى ماء مجاورلها (المادة ٢٠٦).

وله حق التصرف بالاراضي التي تتحول عن مكانها بسبب حادث وقع قضاء الى ارضه الواطئة على ان يؤدي التعويض عنها اذا امكنت معرفتها وطالبه صاحبها به خلال سنة واحدة تلي الحادث (المادة ٢٠٧) .

وله ان يتصرف بالارض التي تتحد بارضه من تحول نهر عن مجراه القديم واتخاذه مجرى جديداً بشرط مراعاة حكم المادة (٢١١) في ذلك .

ويتصرف ايضاً باغصان اللقاح التي يلقح بها اشجار ارضه او التي يلقحها بها غيره فضولاً باعتبار ان ذلك من الزوائدالمتحدة بالارض اتحاداً عارضاً. وكذلك الاغراس التي يغرسها او الابنية التي يشيدها فوق ارضه فهي له ويتصرف بها تبعاً للارض .

واما الغراس التي يغرسها او الابنية التي يشيدها غيره فوق ارضه فانها تعتبر جارية بتصرفه تبعاً للارض ما لم تقم البينة على العكس وحينئذ تراعى فيها احكام المادتين ٢١٦ و ٢١٧ من القرار ٣٣٣٩ .

التصرف الفعلي .

تقدم لنا في المادة (١٤) ان التصرف يخول صاحبه حق استعمال العقار والتمتع والتصرف به . وقد اوضحنا فيما سبق حقوق اصحاب التصرف في استعمال اراضيهم والانتفاع بغلالها وثمراتها والزوائد التي تتحد بها .

واذا انتهينا من ايضاح هذه الحقوق ومقتضياتها على قدر ما بلغه الجهد ننتقل الى البحث في احكام التصرف بالاراضي الاميرية تصرفاً فعلياً فنقول :

ان المادة (١٦) من القرار ٣٣٣٩ تنص على انه :

يحق لصاحب التصرف في الارض :

ان يغرس ما شاء فيها من الاغراس .

ويبني ما شاء من الابنية .

ويجري فيها حفريات الى اي عمق شاء ، وان يستخرج من هـذه الحفريات كل ما شاء من مواد البناء ، وان يتصرف فيها بملء حريته .

وما خلا غيرها من سائر المنتوجات .

كل ذلك ضمن التقيدات الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة.

اي ان للمتصرف بالارض الاميرية ان يغرس في ارضه الـكروم وسائر الاشجار المثمرة وغير المثمرة ويتخذها بساتين وحراجاً . على ان يراعى في ذلك احكام القوانين المتعلقة بهذه التصرفات .

وله ان ينشيء فوق ارضه ما شاء من الابنية كالدور والدكاكين والمعامل وابنية الزراعة وغيرها على ان يراعى في عمله هذا ايضاً احكام القوانين والمقررات والانظمة المرعية في امر الانشاء والبناء .

وقد كان غرس الاشجار فوق الاراضي الاميرية مثمرة كانت او غير مثمرة منوطاً — بموجب المادتين ٢٥ و ٢٩ من قانون الاراضي — بأذن مأمور الاراضي ، وكان ما يغرسه المتصرف بأذن المأمور يعد ملـكاً له يتصرف به بالقلع والقطع والبيع والهبة وليس لاحد غيره قطعه او قلعه وان فعل ترتب عليه الضمان لصاحبه ، واذا توفي المتصرف بالارض انتقلت الاشجار الى ورثته على الفريضة الشرعية .

وكذلك انشاء الدور والقصور والدكاكين والخانات واشباهها فوق الارض الاميرية فانه كان مقيداً بوجوب الحصول على اذن من المأمور ، كما ان انشاء ابنية السكنى مجدداً بشكل حي او قرية على الارض الحرة التي لا اثر للبناء فيها كان متوقفاً على استحصال الاذن السلطاني بشأنه وفقاً لحكم المادة ٣٢ من قانون الاراضي .

ثم تعدل حكم التصرف بالغرس والبناء في الاراضي الاميرية بنص المادة (٥) من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة اذ رفع بموجبها قيد الاذن من المأمور فاصبح

للمتصرف بالارض حق غرس الاشجار المثمرة وغير المثمرة في ارضه وتحويلها الى كروم ومحتطب وبستان وحديقة على ان تبقى رقبتها للدولة، وابيح له ان ينشيء ويحدث في ارضه دوراً ودكاكين وكل نوع من انواع المعامل وابنية الزراعة على ان لا يصل ذلك الى حالة قرية وان تكون الكروم والاشجار والابنية التي تغرس وتحدث فوق الارض تابعة لها في حكم التصرف والانتقال والانحلال .

اما الغراس التي غرست والابنية التي احدثت فوق الاراضي الاميرية قبل تاريخ القانون المذكور فقد ابقيت على وضعها السابق اي ملكاً لاصحابها تجري فيها احكام المجلة وتنتقل الى ورثائهم على الفريضة الشرعية .

وهي لا تزال كذلك بالنظر الى ان القانون لا يشمل ما قبله .

وانت ترى ان المادة (١٦) من القرار ٣٣٣٩ قد ايدت حكم المادة الخامسة من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة في امر الغراس والبناء ، اذ خولت المتصرفين بالاراضي الاميرية حق غرس الاشجار وانشاء الابنية فوق اراضيهم والتصرف المطلق بكل ما يغرسونه من الاشجار او يشيدونه من المباني كملاك حقيقيين بدون حاجة الى استئذان احد في ذلك على ان تكون الغراس والابنية تابعة للارض في امر التصرف والانتقال والانحلال باعتبار انها من الزوائد المتصلة التي تتحد بالارض اتحاداً تبعاً فلا تنفرد بالحكم ، اذ لا يخفى ان المادتين ٤٧ و ٤٨ من المجلة تنصان على ان ما كان تابعاً لشيء في الوجود يكون تابعاً له في الحكم وان التابع لا يفرد بالحكم .

واما اجراء الحفريات في الاراضي الاميرية الى اي عمق فلم يكن جائزاً في الاصل . بل كان المتصرف بالارض لا يستطيع سوى استعمال تراب ارضه واستصناع بعض الاشياء منه كالآجر والقرميد وذلك بعد الحصول على اذن من مأمور الاراضي، وكان اذا صنع شيئاً من هذا القبيل بدون اذن ترتب عليه اداء قيمة التراب الى الحكومة (المادة ١٢) من قانون الاراضي .

ثم تعدل هذا الحكم بالمادة (٧) من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة التي اباحت لصاحب التصرف حق استعمال تراب ارضه بحسب مشيئته بحيث يصنع منه الآجر

والقرميد وغيره ، وخولته حق التصرف بالرمال والحجارة التي توجد في ارضه بيعاً واستهلاكاً من دون حاجة الى استئذان المأمور ولكن بشرط العمل بمقتضى القوانين والانظمة المرعية كنظام مقالع الاحجار والانظمة المتعلقة بصناعة الآجر او الكلس او الاسمنت او غير ذلك .

وقد جاءت المادة (١٦) الجاري شرحها مؤيدة هذا الحق اذ اعطت المتصرف بالارض الاميرية حق التصرف في ارضه بان يستعمل ترابها ويبيع رمالها وحجارتها ويجري فيها فضلاً عن ذلك ما شاء من الحفريات الى اي عمق شاء من غير انتهاء لحد من جهة السفل ، وان يستخرج من هذه الحفريات كل ما يمكن استخراجه من مواد البناء وان يتصرف بما يخرجه منها من المواد المذكورة تصرفاً مطلقاً بملء حريته ومشيئته بحيث يستطيع استعماله في ابنيته او يبيعه من الغير او استصناعه وتحويله الى كلس واسمنت او صنعه أجراً وقرميداً وغير ذلك من المصنوعات بدون ان يكون مجبراً على استئذان مأمور الاراضي . ولكن لا بد له في هذه الحال من مراعاة القوانين المتعلقة بذلك كوجوب اخذ الرخصة واداء الرسم المعين لامكان القيام بهذه الاعمال وفقاً لاحكام نظام مقالع الاحجار ذي الرقم ١٨٧ والمؤرخ في ١٢ اذار سنة ١٩٢٥ والقوانين والقرارات والانظمة الاخرى المتعلقة بالصناعات التي يريد المتصرف بالارض ممارستها في ارضه .

اما المتوجات الاخرى — غير مواد البناء — التي يمكن استخراجها من ظاهر الارض او من باطنها كالمعادن والدفائن والآثار القديمة فلا يسوغ للمتصرف بالارض ولا لغيره التنقيب عليها او استخراجها بدون اجازة من الحكومة تعطى على وفق القوانين الخاصة بها كقرار المفوض السامي ذي الرقم ٢٨٥٦ المؤرخ في ١٦ ايلول سنة ١٩٢٤ المتعلق بانشاء نظام المناجم والقرار ذي الرقم ١٧٦ المؤرخ في ١٢ اذار سنة ١٩٢٦ والصادر بتحوير احكام القرار المذكور ، والقرار ذي الرقم ٢٠٧ المؤرخ في ٢٦ اذار سنة ١٠٢٦ والمتعلق بانشاء نظام الآثار القديمة .

ذلك لان هذه المنتوجات تعد جزءاً من رقبة الارض وان المتصرفين بالاراضي

الاميرية او الموقوفة يعتبرون كمستأجرين فلا يملكون الا امر التصرف بمنافع الاراضي الجارية بتصرفهم دون الرقبة .

وقد كانت المادة (١٠٧) من قانون الاراضي تنص على ان جميع المعادن التي تظهر في الاراضي الاميرية والاراضي الموقوفة التي من قبيل التخصيصات كالذهب والفضة والنحاس والحديد والفحم والكبريت تعود جميعها لبيت المال . وانه ليس للمتصرف بالارض ولا لجهة الوقف حق بضبط المدن ولا المطالبة بحصة من رسومه . وانما يعطى له ثمن مثل المحل والمقدار الذي تعطل عن الزراعة والتصرف بسبب اخراج تلك المعادن من ارضه .

ثم جاء نظام المناجم الصادر بالقرار ٢٨٥٦ المنوه به مؤيداً حق الدولة في التصرف بالمناجم ومنتوجاتها فتحيل بموجبه امر استثمارها على طالبه بالشروط التي تراها موافقة لمصلحة الخزينة مع المحافظة على حقوق اصحاب الاراضي التي تكون ضمن منطقة الاستثمار . ولذلك نصت في المادة الثالثة من القرار المذكور على انه لا يمكن استثمار منجم من المناجم الا بناء على امتياز بعد اعطاء اجازة بالتنقيب ، او بعد مزايدة عمومية ضمن الشروط المعينة في هذا القرار .

ونصت المادة الـ (٦٤) منه على انه اذا كان صاحب الاجازة بالتنقيب على المعادن او صاحب الامتياز باستثمار منجم من المناجم مضطراً للعمل في ارض من الاراضي الخصوصية الواقعة ضمن منطقة الرخصة او الامتياز او القريبة منها وثبت ذلك لرئيس دائرة المناجم جاز له استعمال تلك الارض في مقابل تعويض يؤديه لصاحبها . وانه اذا رفض صاحب الارض فيمكن صاحب الامتياز ان يستعمل هذا الحق بترخيص من رئيس الدولة بعد ايداع ضمانة مالية تقدرها المحكمة . وان التعويض يحسب بمعدل ضعفي الايراد الصافي للارض المشغولة ويدفع مسبقاً في ابتداء كل سنة تشغل فيها الارض . وانه اذا استمرت الاشغال اكثر من سنة او اذا نشأ عنها عطل للمزروعات او اذا ادت الى تعطيل الارض بصورة لا تعود معها صالحة للاستعمال كما كانت تستعمل قبلا فان لصاحبها ان يطلب ابتياعها منه بضعف قيمتها قبل شغلها .

اما الآثار القديمة التي تظهر في الارض الاميرية منقولة كانت او غير منقولة فتجب في التنقيب عليها واخراجها مراعاة احكام القرار ٢٠٧ الآنف الذكر .

ويراد بالآثار القديمة حسبما جاء في المادة الاولى من القرار المذكور جميع المتوجات التي صنعتها يد الانسـان قبل عام (١٧٠٠) الموافق (١١٠٧) هجرية . سواء أ كانت منقولة كالتماثيل والنقوش الناتئة والخطوط والنقود والاسلحة والحلي والاواني والمخطوطات والصور والنواويس واشباهها . او كانت غير منقولة كالابنية القديمة وبقايا او آثار الانشاآت الظاهرة او غير الظاهرة فوق الارض والاجهزة والقطع التي هي جزؤ غير منفصل عن هذه الانشاآت .

ومن مقتضى احكام الفصل الرابع من القرار المذكور انه لا يجوز لاحد ان يقوم بحفريات أثرية من دون ان يحصل على ترخيص بها من الحكومة . وان الترخيص بالحفريات لا يمنح الا للهيئات العلمية وبقصد الابحاث التي لها صفة علميـة . وبهذا التخصيص اضحى محظوراً على اي كان غير الهيئات المذكورة سواء أ كان صاحب الارض المراد حفرها او غيره ان يقوم بحفريات في الاراضي الاميرية او المملوكة ايضاً بقصد البحث والتنقيب على الآثار القديمة .

غير انه عندما يسمح لهيئة علمية بالتنقيب في ارض من الاراضي الجارية بتصرف احد من الناس يعطى لصاحب الارض تعويض عن الاضرار التي تلحق به من جراء الحفريات واذا لم يحصل اتفاق معه على التعويض يمكن انتزاع ملكية الارض او حق التصرف منه جبراً باسم النفع العام وفقاً لاحكام القوانين المرعية ويؤدى له حينئذ ثمن ارضه من دون ان تؤخذ بعين الاعتبار قيمة الآثار القديمة التي قد تكون مخبؤة فيها باعتبار ان هذه الآثار منقولة كانت او غير منقولة هي ملك الدولة التي يجب ان يسلم اليها المنقول من تلك الآثار حالما يعثر عليه .

واما الآثار التي تكتشف بدون ان تكون هناك اجازة بالتنقيب عليها فاذا كانت غير منقولة يجب على مكتشفها ان يخبر بها اقرب سلطـة ادارية خلال خمسة ايام من اكتشافها . واذا كانت منقولة عثر عليها صدفة فيجب على الذي وجدها ان يسلمها

لقاء وصول مفصل الى اقرب سلطة ادارية ايضاً . وعلى هذه السلطة ان تعلم فوراً بالامر رئيس الدولة ودائرة الآثار القديمة في المفوضية العليا . وعلى الحكومة التي يسلم اليها اثر منقول على هذا الوجه ان تؤدي للذي اكتشفه وسلمه اليها مكافأة نقدية تعادل ثلث قيمته .

وبعكس ذلك فان الذي يقوم باجراء حفريات او تنقيب على الآثار القديمة في ارضه بدون رخصة قانونية يعاقب بغرامة نقدية تتراوح بين خمس ليرات وخمسمائة ليرة سورية وتضبط الاشياء التي اكتشفت اثناء هذه الحفريات السرية اياً كان الشخص الذي توجد عنده في هذه البلاد ، واذا لم يعثر عليها كأن يكون مكتشفها قد نقلها الى جهة اخرى فيحق للدولة ان تغرمه القيمة التي تبين لها عند ما تظهر في احدى البلاد الاجنبية .

اما الكنوز والدفائن قديمة كانت او حديثة التي يعثر عليها في احدى الاراضي فبمقتضى المادة ٢٣٧ من القرار ٣٣٣٩ يعطى خمسها لصاحب الرخصة بالتنقيب وثلاثة اخماسها الى صاحب الارض والخمس الاخير للخزينة .

واذا كان العثور على الكنز اثناء القيام بحفريات غير مقصود بها التنقيب على الآثار فان للذي اكتشفه الحق بخمسه ولصاحب الارض ثلاثة اخماسه والخمس الاخير للخزينة ايضاً اذا اخبر صاحب الارض او المكتشف الحكومة بالامر حسبما جاء في المادة (٢١) من القرار ذي الرقم ٢٠٧ الآنف ذكره . وليس للحكومة في هذه الحال ان تأخذ الكنز المكتشف باجمعه لقاء مكافأة تعادل ثلث قيمته تعطيها للمكتشف على وفق المادة ٢٢ من القرار المذكور . اذ ان حكم هذه المادة يتناول بصورة عامة جميع الآثار القديمة المنقولة في حين ان حكم المادة ٢٣٧ الآنف ذكرها خاص بالكنوز والدفائن دون غيرها من العاديات وان الكنز الذي يكتشف في ارض من الاراضي يجري تقسيمه على الوجه المبين بها اذا قام المكتشف او صاحب الارض بالواجبات القانونية المصرح بها في أنظمة المناجم والآثار القديمة .

واذا كان صاحب الارض هو الذي عثر على الكنز اثناء حفر ارضه لغرض غير التنقيب واخبر الحكومة في الامر فيستنتج من المادة المذكورة انه ليس للحكومة ان تأخذ سوى

الخمس من الكنز المكتشف وان الباقي يعود لصاحب الارض .

وقد كان مقتضى الفقرة الاخيرة من المادة ١٠٧ من قانون الاراضي ان جميع المسكوكات العتيقة والجديدة والدفائن المتنوعة التي توجد في الارض ولم يعلم مالكها وصاحبها يرجع في امرها الى احكام الشرع الاسلامي المعينة في المدونات الفقهية . واذ كانت الاحكام المذكورة تقضي بان الكنوز والدفائن التي توجد في الاراضي الاميرية يؤخذ خمسها الى بيت المال نرى ان المشترع قد اقر ذلك بتخصيصه خمس الكنز الذي يكتشف للخزينة واعطاء ثلاثة اخماسه لصاحب الارض والخمس للمكتشف ولكنه اشترط لامكان تقسيم الكنز على هذا الوجه اطلاع الحكومة عليه وعدم كتمان امره محافظة على حقوق الخزينة . وسواء في ذلك الكنوز والدفائن التي تكتشف في مختلف الاراضي الاميرية والمملوكة .

قيود التصرف الفعلي

وبالرغم من ان التصرف يخول صاحبه حق استعمال ارضه والتمتع والتصرف بها ضمن الشروط المبينة في احكام القرار ٣٣٣٩ المار ذكرها مع مراعاة احكام القوانين والانظمة والقرارات التي تتعلق بالعمل الذي يقوم به صاحب التصرف فان حرية التصرف بالعقارات الاميرية مقيدة ايضاً بالقيود المنصوص عنها في مختلف القوانين والقرارات والانظمة وذلك حرصاً على المصلحة العامة او منعاً لما يحتمل لحوقه بالجوار من الضرر والاذى .

قيود التصرف باسم النفع العام

فمن القيود التي تتعلق بالنفع العام جواز انتزاع العقار من متصرفه جبراً على وفق الاحكام المتعلقة باستملاك الاملاك التي يتحقق ان في استملاكها نفع عام. على ان يؤدى لصاحب التصرف التعويض العادل .

ومنها تقييد التصرف الفعلي في العقارات الاميرية بجعلها خاضعة لامكان اتخاذها محلًا لحقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة العمومية المنصوص عنها في المادة (٦٣)

من القرار ٣٣٣٩ . وهي الارتفاقات التي تحمل على العقار لقاء تعويض لاجل التمكن من الدخول الى شواطيء البحر وضفاف مجاري المياه المنصوص عنها في المادة ١٨ من القرار ٣٢٠ . والارتفاقات التي تحمل على العقار بدون تعويض والتي تساعد على تأمين او تسهيل انشاء وترتيب المسالك والمباني العمومية . كحقوق الارتفاق اللازمة لاستثمار الاسلاك البرقية والهاتفية والكهربائية مثل تثبيت الاعمدة والركائز المعدة لحمل الاسلاك وتوطيدها والمرور لاجل الاعتناء بها والمحافظة عليها .

ومنها : تقييد التصرف الفعلي بوجوب الامتناع عن تشييد الابنية في الاراضي المجاورة للحصون والقلاع العائدة للدفاع العسكري .

ومنها : القيود التي تحد التصرف بالاراضي الحرجية والمنصوص عنها في المواد : ٧٦ و ٧٧ و ٨٢ و ٩٠ من قانون الحراج رقم ٢٢٦ .

اي اجبار المتصرفين بالاراضي الحرجية الذين يرغبون في استهلاك غاباتهم باقتلاعها او استثمارها بالاحتطاب على تقديم بيان خطي لادارة الحراج يوضحون فيه قصدهم وجواز اعتراض الادارة المذكورة على عملهم وامكان منعها اياهم من اتلاف غاباتهم اذا رأت ضرورة للاحتفاظ بتلك الغابات لاجل تثبيت الرمال والاتربة فوق الجبال او لوقاية سطح ارض الغابة من الاشتكال او لاجل الحيلولة دون طغيان الانهر والسيول او كان بقاء الغابة ضرورياً للمحافظة على الينابيع ومجاري المياه او لوقاية السدود البرية والبحرية من استيلاء الرمال عليها او لاجل المحافظة على الصحة العامة او كان في بقاء الغابة نفع لاحد المصايف المصنفة .

وكذلك جواز انتزاع الارض من يد متصرفها جبراً باسم النفع العام لقاء تعويض اذا كانت واقعة في منطقة يعتبر تحريجها وتنظيمها ضرورياً لسبب من الاسباب الآنف ذكرها .

وتقييد حرية التصرف بما نص عليه القرار ١٣٨٨ الصادر بتاريخ ٣ حزيران سنة ١٩٢٧ . اي امكان احتلال العقارات الخاصة مبنية كانت او غير مبنية او استعمالها للدوائر العمومية لقاء تعويض يعينه خبراء . وذلك عندما تدعو الحاجة الى مثل هذا

الاحتلال في ظروف استثنائية ينشأ عنها تشوش سير اعمال الدوائر العمومية المشتركة بين الدول المشمولة بالانتداب الفرنسي كنكبات وحرائق وزلازل وامثالها .

ومما يقيد حرية التصرف بالارض جواز انتزاعها جبراً من متصرفها باسم النفع العام عندما يتعذر الارتفاق على التعويض بينه وبين صاحب الرخصة بالتنقيب على الآثار القديمة في تلك الارض (المادة ١٧ من القرار ٢٠٧) .

قيود التصرف بسبب الجوار

ومما يحدّ حرية التصرف في الاراضي الاميرية التقيدات الناشئة عن الجوار التي قررها المشترع للملاك المتجاورين بصورة متقابلة كي يتسنى لكل منهم ان يمارس حقوق تصرفه بدون ان يلحق بجاره ضرر يؤدي الى نزاع .

من ذلك عدم جواز ترك اغصان الاشجار المغروسة بجانب حائط الجار تعلو قمة ذلك الحائط (المادة ٧٣ من القرار ٣٣٣٩) .

ولزوم مراعاة مسافة معينة لنوافذ البناء وشرفاته (المواد : ٦٠—٦٩) .

وكذلك القيود الناتجة عن نظام المياه لتسهيل جري الماء وامكان القيام باعمال الري وتجفيف الاراضي (المواد ٥٩ و ٦٠ و ٧٧ — ٨٢) .

والقيود المتعلقة بتسوير العقارات (المادة ٦١) من القرار الآنف ذكره .

والتقيدات المنصوص عنها في المادة (٦٥) منه ايضاً والتي توجب على صاحب التصرف مراعاة الانظمة المحلية عندما يريد القيام باعمال من شأنها الاضرار بالاراضي المجاورة وايذاء اهلها كالنقب والسبر واجراء الحفريات وانشاء المستودعات الخطرة المقلقة او الضارة بالصحة كانشاء مخازن للمواد المفرقعة او القابلة للالتهاب او تشييد ابنية لحفظ المواد الحيوانية واشباهها .

التصرف القولي

اما التصرف بالاراضي الاميرية تصرفاً قولياً كفراغها وهبتها ووقفها والوصية بها فقد كان بعضه مقيداً والبعض الآخر ممنوعاً . وذلك :

ان الفراغ كان بمقتضى المادة ٣٦ من قانون الاراضي مقيداً بلحوق اذن مأمور الاراضي . لانه علي رأي بعض العلماء ايجار وعلى رأي البعض الآخر نزول عن الحق العادي اي اسقاطه وتركه .

فعلى الرأي الاول ؛ اذا فرغ المتصرف بالارض الاميرية ارضه الى آخر وجب لحوق اذن المأمور الذي هو بمثابة المالك للمأجور . اي ان الفراغ يكون من قبيل ايجار المستأجر المأجور الى آخر .

وعلى الرأي الثاني ؛ يكون الفارغ قد اسقط حق تصرفه وفسخ الاجارة مع المأمور الذي هو بمثابة صاحب الملك ويصبح المأمور مؤجراً والمفروغ له مستأجراً .

هذا وبالنظر الى ترجيح معنى الاجارة في الفراغ كان اذن المأمور مصححاً ومتمماً له . لان حق التصرف بالعقارات الاميرية مبني على اجارة فاسدة . والاجارة الفاسدة يمكن فسخها من قبل احد العاقدين فأذن المأمور هنا يكمل ويصحح الاجارة الفاسدة التي يكون قد عقدها المؤجر .

ويترتب عن ذلك انه اذا جرى الفراغ بدون اذن المأمور يحق للفارغ او لورثته ان يضبطوا الارض المفروغ عنها ويتصرّفوا بها . وانه اذا توفي الفارغ بلا وارث من اصحاب حق الانتقال تعود الارض التي فرغها محلولة للدولة .

وكذلك الهبة فقد كانت في الاراضي الاميرية ممنوعة باعتبار ان المتصرف بالارض لا يملك رقبتها لتصح منه هبتها ، ولذلك كانوا يعمدون الى فراغ الارض التي يريدون هبتها فراغاً قطعياً بدون بدل فيتم لهم القصد من الهبة .

وكانت الوصية بالاراضي الاميرية ممنوعة ايضاً بالنظر الى انها تمليك الشيء مضافاً الى ما بعد الموت بطريق التبرع سواء كان الشيء الموصى به مالاً او منفعة ، وهي في الاراضي الاميرية نوع من الفراغ المجاني الذي يتوقف على اذن مأمور الاراضي واذن المأمور لا يمكن تعليقه على وقت الانتقال، لان معنى الفراغ في الحقيقة اسقاط للحق العادي والاسقاط لا تجوز اضافته الى الزمن المستقبل اي الى ما بعد موت الموصي .

ثم جاءت المادة (١٧) من نظام الملكية العقارية الصادر بالقرار ٣٣٣٩ فوسعت

حق التصرف بالاراضي الاميرية توسعاً جعلته مماثلاً لحق الملك بقولها :

لصاحب التصرف في عقار ما ان يجري عليه ما شاء من التصرف عدا الوقف .

فألغت وجوب الحصول على اذن المأمور في فراغ الاراضي الاميرية واصبح المتصرفون بهذه الاراضي قادرين على فراغها وهبتها بدون حاجة الى استئذان مأمورها . كما انها اجازت لهم الوصية بالارض لمن يشاؤون بدون ان يتقيدوا بغير الاحكام والاجراآت القانونية الواجب اتباعها لتوثيق العقد كما هي الحال في الاملاك الصرفة · باعتبار ان الموهوب له او الموصى له بالارض يبقى متصرفاً بها مثلما كان الواهب او الموصي يتصرف بها .

وبالنظر الى صراحة الفقرة الاخيرة من المادة ٢٢٨ من القرار ٣٣٣٩ فان مجرد حدوث الهبة وتسليمها يخول الموهوب له حق تسجيل الموهوب في السجل العقاري بدون حاجة الى لحوق اذن المأمور بذلك . كما ان مجرد حدوث الوصية وتسليمها يخول الموصى له حق تسجيل الموصى به على اسمه في السجل العقاري ، سواء أكان العقار الموهوب والموصى به من العقارات المملوكة ، او العقارات الاميرية الجارية بتصرف الواهب او الموصي .

اما وقف الاراضي الاميرية فغير جائز في الاصل لان المتصرف بالارض لا يملك رقبتها ليصح له وقفها . ولذلك كانت المادة (١٢١) من قانون الاراضي تقول بانه لا يجوز للمتصرف بارض اميرية ان يوقفها ما لم يحصل على ملكيتها بموجب كتاب تمليك سلطاني يعطى له بناء على مسوغ شرعي .

وتأيد هذا الحكم بعدئذ بصراحة المادة (٨) من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة التي جعلته شاملاً للوقف والوصية معاً بقولها :

(ان الاراضي المتصرف بها بموجب سند خاقاني لا يمكن ان توقف لجهة ولا ان

تترك بطريق الوصية ما لم يجر تمليكها من جانب الحكومة تمليكاً صحيحاً بموجب صك تمليك (ملكنامه) يعطي بناء على المسوغ الشرعي).

ثم جاء القرار ٣٣٣٩ الذي اطلق ايدي المتصرفين بالاراضي الاميرية يمارسون فيها جميع انواع التصرف القولي بما في ذلك الوصية بها ، فأقر عدم جواز وقفها باستثنائه ذلك في المادة (١٧) الجاري شرحها . بالنظر الى ان الوقف لا يكون الا بحبس العين عن تمليكها لاحد العباد وصرف منفعتها الى من يريد الواقف صرفها اليه ، وان هذا لا يصح في الاراضي الاميرية التي لا يملك متصرفوها غير حق الانتفاع منها واستثمارها دون رقبتها .

اما اذا دخلت الاراضي الاميرية في ملك المتصرف بمسوغ شرعي فيمكنه وقفها ، اذ يكون قد تبدل نوعها الشرعي من اميري الى ملك خاص . وعليه فان الذي يشتري ارضاً من الدولة على وفق الاحكام المنصوص عنها في القرار : ٢٧٥ يستطيع وقفها والتصدق بمنافعها على وجوه الخير وفقاً للاحكام الشرعية والقوانين المرعية وليس ما يحول دون رغبته اذا شاء ذلك .

وكما اقر نظام الملكية العقارية الجديد الحكم القانوني القائل بعدم جواز وقف الاراضي الاميرية منع ايضاً انشاء الاوقاف التي من قبيل التخصيصات على الاراضي المذكورة بصراحة المادة (١٨) منه القائلة :

كل وقف ينشأ بعد اذاعة هذا القرار على ارض اميرية يعد لغواً وكانه لم يكن .

ولا شك في ان المشترع قد احسن واجاد في تقرير هذا المنع بعد ان ثبت مع الزمن فساد نظام الاوقاف غير الصحيحة التي كانت ولا تزال مثاراً للمشاكل والمتاعب بين الحكومات وبين الجهات الموقوفة لها منافع ورسوم بعض الاراضي الاميرية .

ونحن اذا تأملنا النظام الصادر بالقرار ١٦٧ المؤرخ في ٢٢ آذار سنة ١٩٢٦ والذي تقرر فيه تحديد عائدات مقطوعة للاوقاف ، والى القرار ذي الرقم (٣٥) المؤرخ

في ٣ شباط سنة ١٩٣٤ [1] الذي اجيز به للحكومات المشمولة بالانتداب الفرنسي شراء العائدات المستحقة للاوقاف على ان توزع اثمانها بين المرتزقة او ان تستعمل على وفق احكام نظام استبدال العقارات الوقفية — اذا تأملنا ذلك — نرى ان النية منصرفة والفكر متجه من ذلك الحين الى تجريد الاراضي الاميرية من الحقوق المحملة عليها للاوقاف تجريداً تدريجياً بحيث يستعاض عن المنافع والرسوم المخصصة للجهات الخيرية بعقارات موقوفة وقفاً صحيحاً ينفق ريعها على تلك الجهات . وتلغى العائدات المخصصة بالجهات التي لها مرتزقة معينون وينتهي امرها بشرائها وتوزيع ثمنها بين المستحقين كل منهم على نسبة حصته .

---

(١) راجع القرارين المذكورين في الصحيفة ٥٧ وما يليها من هذا الكتاب .

تصرف الاشخاص الحكميين

وتملكهم

الاشخاص الحكميون — او الاعتباريون — هم لفيف من الناس كوّنوا مجموعاً يشتغل بعمل معين ويعتبرهم القانون في مجموعهم كفرد من افراد الانسان من جهة الحقوق والواجبات الا ما كان متعلقاً بذات الانسان الفرد .

ويجوز لهذا المجموع ان يكون مالكاً ودائناً ومديناً وخصماً امام القضاء ويتعهد اي، يتعاقد ويهب ويوهب له .

هذا في القوانين الاجنبية . اما عندنا فليس للاشخاص الحكميين قانون خاص ولا يعرف الشخص الحكمي الا باستقراء المجاميع التي خولتها القوانين هذه الصفة. كالشركات التجارية المعينة شخصيتها الحكمية في القانون التجاري. ومثلها الحكومة والدولة والادارات العامة والمجالس البلدية والجمعيات والجماعات المذهبية بالنظر الى القوانين والانظمة الخاصة التى خولتها هذه الصفة .

ومن الممكن اعتبار الجهة الموقوف عليها حق التصرف فقط او حق التصرف مع المنافع الاميرية في الاراضي الموقوفة كشخص حكمي ايضاً .

ولم يكن تصرف الاشخاص الحكميين في الاراضي الاميرية ولا الموقوفة جائزاً من قبل ، لان قانون الاراضي لم ينص على جواز تصرفهم بالاراضي المذكورة الا ما اقره ضمناً لبيت المال وما اقرته المادة (١٢٢) منه للأديرة والكنائس التي هي اشخاص حكمية . ولذلك كانت الجماعات المذهبية والجمعيات الخيرية تسجل عقاراتها على اسماء مستعارة لاشخاص فرديين .

غير انه لما كانت الحاجات المدنية والاقتصادية تدعو الى اعطاء الاشخاص الحكميين حق التصرف بالعقارات وكانت قوانين معظم الدول المتمدنة قد اجازت ذلك واقرته فقد رأت الحكومة العثمانية ان تجاري العالم المتمدن في هذا المضمار فوضعت بتاريخ ١٦ شباط سنة ١٣٢٨ قانون (تصرف الاشخاص الحكميين بالاموال غير المنقولة) الذي اجازت بموجبه للاشخاص الحكميين التصرف بالعقارات تصرفاً مقيداً ببعض الشروط التي تقتضيها مصلحة الدولة والبلاد من الوجهتين السياسية والاقتصادية :

فتقرر في المادة الاولى منه ان الاشخاص الحكميين الذين يجوز لهم ان يتصرفوا بالاموال غير المنقولة كالاراضي الاميرية والموقوفة والاملاك الصرفة والمسقفات والمستغلات الوقفية هم :

١ — دوائر الحكومة .

٢ — الجمعيات وفقاً لقانونها الخاص .

٣ — الشركات المغفلة (انونيم) العثمانية التجاريه والصناعية وشركات الانشا آت وفقاً لمقاولاتها وشرطياتها وانظمتها الخاصة المصدقة من الحكومة .

وجاء في مادته الثانية انه يجوز للشركات المغفلة الزراعية التصرف بالاموال غير المنقولة اذا كانت سهامها محررة للاسم وكان المساهمون بها جميعهم عثمانيين ومع ذلك يشترط ان لا تكون الاراضي التي يراد التصرف بها واقعة في داخل حدود حقول القرية حيث يوجد سكان ، ولا في مناطق الاستحكامات والقلاع ولا في مداخل المرافيء السكرية . وان لا تكون من المحال التي ترى الدولة محذوراً في تصرف الشركة بها. وان يكون لاهل القرية وللمتصرفين بالاراضي الكائنة في محل تصرف الشركة حق الافضلية والرجحان بتفرع اراضي الشركة ببدل المثل عند ما تريد الشركة بيع تلك الاراضي .

واشترط في المادة الثالثة منه : ان تكون الاموال غير المنقولة التي يجوز للجماعات المذهبية والمؤسسات الخيرية التصرف بها في داخل المدن والقرى من العقارات الخاضعة للرسوم والتكاليف الاميرية .

اما الاراضي الجارية من القديم بتصرف المؤسسات الخيرية والمسجل ارتباطها بها بالدفتر الخاقاني فقد تقرر بالمادة المذكورة ان يبقى التصرف بها كما كان .

تصرف الاشخاص الحكمين في داخل المدن والقرى

ثم تعدلت المواد الثلاث الآنف ذكرها بالقرار ذي الرقم ٢٥٤٧ المؤرخ في ٧ نيسان سنة ١٩٢٤ . فألغت المادة الاولى منه حكم المادة الاولى من قانون (١٦ شباط سنة ١٣٢٨) ونصت على ان الاشخاص الحكمين الذين يحق لهم شراء العقارات وتملكها والتصرف بها ضمن حدود المدن والقرى في سوريا ولبنان هم :

اولاً — (أ) دول سوريا ولبنان .

(ب) اتحاد دول سوريا .

(ج) بلديات دول سوريا .

(د) الدوائر العمومية اللامركزية .

(هـ) الدولة المنتدبة لحاجات الجيش او الدوائر الادارية .

(و) الدول الاجنبيه لحاجات التمثيل السياسي او الحماية القنصلية .

اذ لا يخفى ان الحكومات والمؤسسات العمومية المستقلة استقلالاً نوعياً تعد جميعها اشخاصاً معنوية صالحة للايجاب والقبول وحائزة حق التصرف بالاموال غير المنقولة لانها تحتاج دائماً الى عقارات تتخذها دوائر ومحاكم ومدارس ومستشفيات وغيرها لاجل القيام بالواجبات المترتبة عليها لمصلحة العموم .

وكذلك البلديات فان كلاً منها شخص معنوي صالح للتعاقد ، وهي حائزة هذا الحق من قديم الزمان . تدلنا على ذلك النصوص الواردة في قوانينها والتي تقول بان البلديات تتقبل الهبات والاعانات وتنفقها في سبيل اعمالها . وبديهي ان تعد المؤسسة التي يسوغ لها قبول الهبات وصرفها شخصاً معنوياً .

ثانياً — (أ) الشركات التجارية او ذات الشكل التجاري السورية واللبنانية المنشآت وفقاً للقوانين والانظمة المعمول بها .

(ب) الشركات الاجنبية التجارية او ذات الشكل التجاري المرخص لها بتعاطي الاعمال في سوريا ولبنان .

اي الشركات المغفلة (آنونيم) والايصاء (كومانديت) المساهمة اوغير المساهمة وشركات التضامن (كوللكتيف) الوطنية او الاجنبية . سواء أكانت تجارية او كانت صناعية او زراعية او انشائية تأسست لغرض الربح .

وبالنظر الى ان لكل من هذه الشركات شخصية حكمية بمقتضى احكام القانون التجاري فيسوغ لها ان تتملك وتتصرف بالاموال غير المنقولة في داخل المدن والقرى وفي خارجها ايضاً (راجع المادة الثانية من القرار ٢٥٤٧ الآتي ذكرها) .

فالشركات المغفلة الوطنية والاجنبية التي تؤلف في سوريا ولبنان تمنح بموجب المقاولات التي تعقد بينها وبين الحكومة حق التصرف بالعقارات الضرورية لها لامكان القيام بالاعمال التي تألفت من اجلها . ولذلك فهي تستملك بمعرفة الحكومة الاراضي والمباني اللازمة لها وفقاً لاحكام نظام استملاك الاملاك باسم النفع العام . .

واما شركات التضامن (كوللكتيف) والايصاء (كومانديت) المساهمة وغير المساهمة التي تؤلف على وفق احكام القانون التجاري فانها تستطيع التملك والتصرف بالعقارات باسمها العام الذي تتجلى به شخصيتها المعنوية .

وللشركات الاجنبية المغفلة او الكومانديت المساهمة التي تؤلف في البلاد الاجنبية ويرخص لها بتعاطي اعمالها في سوريا ولبنان مثل الحق الذي تتمتع به الشركات الوطنية في امر التملك والتصرف بالعقارات . اذ انه لا يمكن الترخيص لهذه الشركات بتعاطي اعمالها في هذه البلاد ما لم تكن قد قامت بالاجراآت المنصوص عنها في القرار ذي الرقم ٩٦ المؤرخ في ٢٠ كانون الثاني سنة ١٩٢٦ وثبتت صحة تأليفها على وفق القوانين المرعية في البلاد التي تأسست فيها .

وقد كان محظوراً من قبل على الشركات الزراعية المغفلة ان تتملك الاملاك او تتصرف بالاراضي الاميرية في داخل حدود المدن والقرى وفي خارجها . ولكن لما كانت هذه الشركات مما يساعد على اعمار الاراضي واصلاحها ويبعث في نفوس الفلاحين

روح النشاط ويرشدهم الى الاخذ بالاساليب الفنية في استثمار الاراضي الزراعية فقد اجازت الحكومة العثمانية للشركات المذكورة بموجب قانون (١٦ شباط سنة ١٣٢٨) امر التصرف بالاموال غير المنقولة في خارج المدن والقرى فقط، وعلى شريطة ان تكون الشركة مؤلفة باسهم مكتوبة لاسماء حامليها وان يكون هؤلاء جميعاً من تبعة الدولة . وعلة ذلك ان امثال هذه الشركات تؤلف عادة برأس مال جسيم يساعدها على التوسع في امتلاك الاراضي فاذا ابيح لها التصرف في داخل حدود المدن والقرى يخشى منها ان تستولي بقوة المال على حقول الفلاحين فتتركهم عالة على المجتمع .

وكذلك اذا ابيح لها اصدار اسهمها للحامل وطنياً كان او اجنبياً لا يبعد ان تنتقل سهامها مع الايام الى ايدٍ اجنبية ترهق المزارعين وتسلبهم اراضيهم بشتى الوسائل.

غير ان المادة (٢) من القرار ٢٥٤٧ المار ذكره قد الغت هذه القيود والشروط التي كانت موضوعة لامكان تصرف الشركات الزراعية المغفلة بالاراضي والاملاك واطلقت لهذه الشركات وغيرها مهما كان نوعها اوكانت جنسيتها حق التصرف والتملك بالعقارات في خارج المدن والقرى وفي داخلها بشرط ان تكون الشركة مؤلفة على وفق القوانين والانظمة المعمول بها ، ولم تحظر عليها التصرف الا في المناطق التي تعينها الحكومات بقرارات خاصة والتي يعد فيها شراء الاملاك والاراضي وتملكها مدعاة للمحاذير .

ثالثاً — (أ) الطوائف الدينية والرهبنات والمؤسسات الخيرية السورية واللبنانية بمقتضى الشروط المنصوص عنها في المادة الثالثة من القانون الصادر في ١٦ شباط سنة ١٣٢٨ .

(ب) الطوائف الدينية والرهبنات والمؤسسات الخيرية الاجنبية بمقتضى الشروط ذاتها .

ويراد بالطوائف الدينية الجماعات المذهبية من روم وارمن وموارنة وبروتستان وكلدان وموسويين وغيرهم . والرهبنات هي جماعات الرهبان الذين يقيمون في الاديرة والصوامع . واما المؤسسات الخيرية فيقصد بها الجوامع والكنائس ، والمدارس

والتكايا والمستشفيات المؤسسة لعمل الخير ونفع البشر .

فلهذه الجماعات والمؤسسات ان تتملك وتتصرف في داخل المدن والقرى بما يكفي لسد نفقاتها من العقارات ذات الايراد . على ان لا تعد هذه العقارات من اجزاء المؤسسات التي تكون تابعة لها ، كيلا يؤدي ذلك الى اعفائها من الضرائب والرسوم الاميرية .

اما في خارج المدن والقرى فلا يجوز للجماعات والمؤسسات المذكورة ان تتملك شيئاً من الاملاك او تتصرف بالاراضي الاميرية كيلا يؤدي تصرفها الى التغلب على فقراء الفلاحين بقوة المال والنفوذ فتستولي على اراضيهم التي يعتاشون من مواردها .

ومع ذلك فان المادة (٣) من قانون ١٦ شباط سنة ١٣٢٨ قد حفظت لهذه المؤسسات والجماعات حقوقها المكتسبة بموجب قيود الدفتر الخاقاني على الاراضي المربوطة بها من القديم في خارج المدن والقرى . بحيث ابقت لها حق التصرف بتلك الاراضي كما كان .

اما اذا كان تصرفها غير مستند الى قيود الدفتر الخاقاني فيتناوله المنع الوارد في المادة المنوه بها . كما لو اشترى كاهن ارضاً في خارج المدن والقرى على ان تكون عائدة لاحد الاديرة ولم يسجلها في الدفتر الخاقاني وتصرف الدير بتلك الارض بدون سند رسمي فلا يعد تصرفه معتبراً ولا يعطى له بها سند . ولكن اذا طلب الكاهن سنداً بالتصرف وثبت ان له حق القرار عليها بمرور عشر سنين على تصرفه جاز اعطاؤه سنداً . واذا لم يستطع اثبات ذلك تعود الارض محلولة للدولة ولا تسجل على اسم الدير . باعتبار ان الدير مؤسسة دينية لا يسوغ لها ان تتملك او تتصرف بعد نشر القانون المار ذكره الا بالعقارات الكائنة في داخل المدن والقرى .

رابعاً — (أ) الجمعيات السورية او اللبنانية وفقاً لقانون ٣ اذار سنة ١٩٠٩ .

(ب) الجمعيات الاجنبية وفقاً للشروط ذاتها التي تعمل بمقتضاها الجمعيات السورية واللبنانية .

اي الجمعيات الخيرية والسياسية وغيرها ــ سواء أكانت وطنية او اجنبية ــ المرخص لها

من قبل الحكومة وفقاً لاحكام قانون الجمعيات الذي تنص مادته الثانية على انه : يحق لكل جمعية قدمت بيانها على وفق المادة السادسة من القانون المذكور ان تحضر بواسطة ممثلها مدعية او مدعى عليها امام المحاكم ، وان تتصرف وفقاً لنظامها بالاعانات التي تمنحها اياها الدولة وبالمبالغ التي يدفعها اعضاؤها على ان لا يتجاوز ما يدفعه كل عضو خمساً وعشرين ليرة عثمانية في السنة ، وان تتملك وتتصرف بالمكان اللازم لادارتها واجتماع اعضائها ، وبالاموال غير المنقولة الاخرى التي تكون ضرورية لامكان القيام بالاعمال التي تستهدفها . وانه ليس لها ان تتصرف بغير ذلك من العقارات .

وعليه فان كل جمعية تؤلف على وفق احكام قانونها الخصوص تكون اهلاً للتعاقد وحائزة حق التملك والتصرف بالعقارات ضمن حدود ذلك القانون .

تصرف الاشخاص الحكميين في خارج المدن والقرى

ونصت المادة الثانية من القرار ٢٥٤٧ على ان الاشخاص الحكميين الذين يحق لهم شراء الاموال غير المنقولة وتملكها والتصرف بها في سوريا ولبنان في الجهات الخارجة عن حدود المدن والقرى — ما عدا المناطق التي تعينها الحكومات بقرارات مخصوصة والتي يعد فيها شراء الاملاك وتملكها مدعاة للمحاذير — هم :

(١) دول سوريا ولبنان ودول الاتحاد السوري .

(٢) الدولة المنتدبة لسد حاجات الجيش او الدوائر الادارية .

(٣) البلديات .

(٤) الدوائر العمومية اللامركزية . .

(٥) الشركات التجارية او ذات الشكل التجاري سواء أكانت سورية او لبنانية او اجنبية .

ومن هذا يتضح ان حكومات الدول الاجنبية والطوائف الدينية والرهبنات والمؤسسات الخيرية وكذلك الجمعيات سواء أكانت سورية او لبنانية او اجنبية ليس لها ان تتملك او تتصرف بالاموال غير المنقولة في خارج المدن والقرى .

ثم اكمل حكم المادة الثانية المنوه بها بالقرار ذي الرقم ٣٢٤٣ المؤرخ في ٧ آب سنة ١٩٣٠ بأنه :

لا يجوز في المناطق المحددة بقرار من رئيس الدولة -- حيث يحظر على الشركات التجارية او ذات الشكل التجاري سواء أكانت سورية او لبنانية او اجنبية شراء العقارات او امتلاكها او التصرف فيها بحرية — ان يقيد في السجلات العقارية دون ترخيص مسبق من رئيس الدولة اي اتفاق يعقد بين اشخاص عاديين وتكون نتيجته انشاء حق عيني غير منقول او تحويله او اعلانه او تعديله او الغاؤه .

وان الترخيص المنصوص عنه في الفقرة السابقة يعطى بعد الاطلاع على نتيجة تحقيق يثبت ان المشتري يعمل لحسابه الخاص .

وان كل قيد يجري خلافاً لهذه الاحكام يكون لاغياً ويلغى معه الاتفاق الذي جرى التحقيق من اجله .

وقد كانت المادة (٢) من قانون (١٦ شباط سنة ١٣٢٨) تقضي بانه عندما تريد شركة من الشركات الزراعية المغفلة بيع اراضيها يكون لاهل القرية وللمتصرفين بالاراضي الكائنة في محل اراضي الشركة حق الرجحان بتفرغ تلك الاراضي ببدل المثل .

فجاءت المادة (٣) من القرار ٢٥٤٧ الآنف ذكره مؤيدة حق الرجحان المذكور وجاعلة اراضي جميع الاشخاص الحكميين المسموح لهم بالتصرف في الاراضي الكائنة في خارج المدن والقرى خاضعة له بقولها :

« اذا باع الاشخاص المعنويون المذكورة اسماؤهم في المادة السابقة (اي المادة ٢ من القرار ٢٥٤٧) عقارات واقعة خارج حدود المدن والقرى فيكون لسكان القرية ولاصحاب الاملاك في تلك القرية حق افضلية (شبه حق الشفعة) في شرائها على سواهم اذا كانت الأثمان المعروضة متعادلة . وان هذا الحق يستعمل طبقاً لاحكام قانون الاراضي وسائر القوانين المعمول بها » .

ولما كانت حقوق الاولوية والرجحان المنصوص عنها في قانون الاراضي قد الغيت

بنص القرار ذي الرقم ٥٧ المؤرخ في ٢١ حزيران سنة ١٩٣١ وكان حق الشفعة والافضلية في العقارات انما يجري بعد نشر القرار ٣٣٣٩ على وفق الاحكام الواردة في المادة ٢٣٨ وما يليها من القرار المذكور فان حق الافضلية الممنوح لاهل القرى واصحاب الاملاك على العقارات التي يريد الاشخاص الحكميون بيعها قد اضحى خاضعاً لتلك الاحكام .

تصحيح قيود العقارات المسجلة على اسماء مستعارة

كانت الجماعات المذهبية والمؤسسات الخيرية تتصرف بالاموال غير المنقولة باسماء مستعارة وتعطى سندات التصرف بها باسماء الاشخاص المستعارة اسماؤهم . وكانت الجهة صاحبة العقار تأخذ من الشخص المستعار اسمه سنداً يتضمن اقراره بان اسمه في سند التصرف مستعاراً وان المالك او المتصرف الحقيقي لذلك العقار هو الجماعة او المؤسسة الفلانية . وكان العقار المسجل على هذا الوجه ينتقل بوفاة الشخص المستعار اسمه الى ورثته او الى اصحاب حق الانتقال واذا لم يكن له ورثة يعد محلولاً وتحدث من جراء ذلك مشاكل ومنازعات مختلفة .

ولما كان بقاء العقارات مسجلة على اسماء مستعارة يبقى معه باب الخلاف والنزاع مفتوحاً عدا عن ان بقاءها كذلك لا ترجى منه اية فائدة اقتصادية للدولة فقد تقرر في (فقرة موقتة) من قانون ١٦ شباط سنة ١٣٢٧ تصحيح قيود العقارات التي تتصرف بها الجماعات المذهبية والمؤسسات الخيرية بالاسم المستعار سواء منها الموجود في داخل القرى او في خارجها ونقل العقارات المذكورة لاسماء اصحابها الحقيقيين لدى مراجعة الاشخاص المستعارة اسماؤهم خلال ستة اشهر تبتديء من تاريخ نشر القانون المذكور . وانه اذا انقضت هذه المدة ولم يراجع هؤلاء لاجل تصحيح القيد او اذا لم تكن قد اقيمت من اجلها دعاو امام القضاء عند وجود حالة تستلزم ذلك فلا يعود من الجائز سماع ادعاء المؤسسات المنوه بها بالعقارات المذكورة . ثم تمددت هذه المدة ستة اشهر اخرى بقرار من شورى الدولة ولما ان صدر قانون التصرف بالاموال غير المنقولة

المؤرخ في ٥ نيسان سنة ١٣٢٩ اجيز (بفقرة موقتة) منه تصحيح قيد العقارات المقيدة باسماء مستعارة خلال سنتين من تاريخ نشره .

ولكن بالنظر الى نشوب الحرب العالمية بعد صدور ذلك القانون لم تتمكن الجماعات المذهبية والمؤسسات الخيرية في سوريا ولبنان من نقل عقاراتها المقيدة باسماء مستعارة الى اسمها المعنوي . ولما انتهت الحرب وعادت حالة السلم الى البلاد اصدر المفوض السامي للجمهورية الافرنسية في ٢١ ايلول سنة ١٩٢٣ قراراً برقم ٢١٩٢ حدد بموجبه مهلة المراجعة بشأن تصحيح قيد تلك العقارات سنة اخرى تبتديء من اليوم الاول من شهر تشرين الاول سنة ١٩٢٣ ، وخول المحاكم صلاحية استماع وقبول جميع الادلة والبراهين الصالحة للاثبات والمنصوص عنها في المجلة في جميع الدعاوى التي تقام ضد سندات الطابو المعطاة من قبل دوائر الدفتر الخاقاني الى ذوي الاسماء المستعارة .

ثم تمددت المهلة المذكورة سنة اخرى تبتديء من تاريخ ٧ نيسان سنة ١٩٢٤ بموجب المادة (٤) من القرار ذي الرقم ٢٥٤٧ السالف ذكره .

ممثلو الاشخاص الحكميين في معاملات التصرف

ومن مقتضى المادة (٤) من قانون (١٦ شباط سنة ١٣٢٨) ان المعاملات المتعلقة بتصرف الاشخاص الحكميين تتم بالايجاب والقبول من قبل اكبر موظفي دوائر الحكومة والبلدية عن هذه الدوائر .

ومن قبل ناظر الاوقاف او مديرها او مأمورها عن الاوقاف المضبوطة ومن قبل المذكورين مع انضمام المتولي عن الاوقاف الملحقة .

ومن قبل رؤساء الجماعات والمؤسسات الخيرية العثمانية عن الجماعات والمؤسسات المذكورة .

ومن قبل رؤساء الشركات ومديريها عن هذه الشركات .

ثم اكملت هذه المادة بموجب المادة الخامسة من القرار ٢٥٤٧ المار ذكره على الوجه الآتي :

تجري المعاملات المختصة بشراء الاشخاص الحكميين الاملاك العقارية او تملكهم اياها او تصرفهم بها :

(١) لدول سوريا ولبنان ولدول الاتحاد السوري وللبلديات بواسطة الموظفين المعينين بموجب القوانين والقرارات .

(٢) للدوائر الاداريه المختصة بالدولة المنتدبة بواسطة المفوض السامي، وللجيش الافرنسي البري بواسطة الجنرال القائد العام، وللجيش البحري بواسطة الاميرال قائد فرقة الشرق البحرية .

(٣) للدول الاجنبية بواسطة القناصل او رؤساء الوكالات السياسية .

(٤) للشركات المغفلة (انونيم) بواسطة مديريها او الاشخاص المعينين في انظمتها الاساسية والمحكمين المالين (سنديك) او المصفين .

(٥) لشركات الايصاء (قومانديت) او شركات التضامن (قوللكتيف) بواسطة الاشخاص المفوض اليهم ان يوقعوا باسم الشركة والمعينين بعقد تأسيسها او بالمناشير التي تصدرها الشركة او بواسطة المحكمين الماليين (سنديك) او المصفين .

(٦) للطوائف والرهبنات والمؤسسات الخيرية بواسطة رؤسائها المعروفين من السلطة العليا الدينية والسياسيه في سوريا ولبنان .

(٧) للجمعيات بواسطة مديريها او رؤسائها وفقاً لانظمتها المودعة في نظارة داخلية الدولة صاحبة الشأن .

تخصيص المقاطعة لعقارات الاشخاص الحكميين

ونصت المادة الخامسة من قانون (١٦ شباط سنة ١٣٢٨) على انه يفرض على الاموال غير المنقولة التي بعهدة الاشخاص الحكميين رسم سنوي قدره (قرش واحد في الالف قرش) عن القيمة المقدرة اذا كان العقار من الاراضي الاميرية والموقوفة .

و (عشرون بارة في الالف قرش) اذا كان العقار من الاملاك الصرفة .

و (عشرة قروش في الالف قرش) اذا كان العقار وقفاً .

وان الاراضي المملوكة والاميرية التي بعهدة دوائر الحكومة مستثناة من ذلك .

اي ان العقارات التي تنتقل لاسماء الاشخاص الحكميين فضلاً عن انها تبقى خاضعة للرسوم والضرائب وسائر التكاليف الاميرية المقررة تربط ايضاً بمقاطعة سنوية تستوفى عنها للحكومة او لجهة الوقف العائد اليه العقار يحدد مقدارها على الوجه المبين في هذه المادة . وذلك لقاء حرمان الحكومة او الجهة الوقفية من خرج البيع والفراغ والانتقال بسبب انقطاع التداول بذلك العقار من جراء انتقاله لعهدة الشخص الحكمي الذي لا تتصور وفاته .

على انه متى خرج العقار من تصرف الشخص الحكمي بالبيع اوالفراغ الى شخص حقيقي فان المقاطعة السنوية التي يكون مربوطاً بها تسقط عنه بالنظر الى زوال العذر الذي هو انقطاع التداول ، لان ما اجيز لعذر يرتفع بزواله .

اما العقارات التي تدخل في تصرف الحكومة بصفتها شخصاً معنوياً فاذا كانت من الاملاك الصرفة او الاراضي الاميرية لا تربط بمقاطعة سنوية . لان المقاطعة عن هذه العقارات تعود للحكومة نفسها . ولا تتصور اية فائدة من تكليف الحكومة اداء رسم هو منها واليها .

واذا كان العقار الجاري بتصرفها من المسقفات والمستغلات الوقفية فلا بد من ربطه بمقاطعة سنوية تؤديها الحكومة في كل سنة الى جهة الوقف .

❁ ❁ ❁

سقوط حق التصرف

او

محلولية الاراضي الأميرية

كانت الاراضي الاميرية والموقوفة الجارية بتصرف الاشخاص تعتبر « محلولة » اذا شغرت بوفاة متصرفها بدون وارث من اصحاب حق الانتقال ، او اذا اهمل المتصرف بها زراعتها وعطلها ثلاث سنوات متتاليات بدون عذر صحيح ، او اذا اسقط متصرفها من جنسية الدولة بسبب قانوني .

وكانت الاراضي الاميرية التي يتوفى اصحابها عن غير وارث من اصحاب حق الانتقال ، او التي تعطل فلا تزرع من قبل متصرفها او من قبل غيره مدة ثلاث سنوات على التوالي تسمى « محلولة مستحقة الطابو » وتعطى الى اصحاب حق الطابو ببدل يسمى « طابو المثل » [١] .

---

(١) « طابو » لفظة تركية مشتقة من فعل « طابمق » الذي هو بمعنى الطاعة والعبادة.

وحق الطابو ؛ هو حق الشخص بتفوض الارض من الدولة .

وصاحب حق الطابو ؛ هو الشخص الذي يكون له الحق قانوناً بتفوض الارض الاميرية المحلولة بطابو المثل .

وطابو المثل ؛ هو البدل او الاجرة المعجلة التي يقدرها اولو الخبرة وتعطى للخزينة في مقابل حق التصرف بالارض الاميرية .

والاراضي التي لا يوجد لها مستحق من اصحاب حق الطابو . او التي يوجد لها مستحق ولكنه استنكف عن اخذها بطابو المثل . وكذلك الاراضي التي يسقط متصرفها من الجنسية بسبب قانوني كانت تسمى « محاولة صرفه » وتحال على طالبها بالمزايدة .

اصحاب حق الطابو الملغى

وكان اصحاب حق الطابو — بالنظر الى احكام قانون الاراضي — على ثلاث درجات :

الاولى — ورثة المتصرف الشرعيين الذين تنتقل اليهم الابنية والاشجار المملوكة القائمة على الاراضي الاميرية والموقوفة بوفاة مورثهم المتصرف بالاراضي المذكورة .

والثانية — شركاء المتصرف بالاراضي الاميرية والموقوفة وخلطاؤه (١) .

والثالثة — المحتاجون الى الاراضي من اهل القرية التي توجد فيها الارض المحلولة .

ثم بعد صدور قانون التصرف بالاموال غير المنقولة واعتبار الابنية والاشجار — بمقتضى المادة (٥) منه — تابعة للارض في امر التصرف والانتقال اصبح حق الطابو المنوه به منحصراً بالدرجتين الثانية والثالثة الآنفتين .

ولما ان صدر نظام الملكية العقارية الجديد بالقرار ٣٣٣٩ الغي حق الطابو بصراحة الفقرة المتممة لمادته الـ ٢٣٨ والصادرة بالقرار ذي الرقم ٥٧ والمؤرخ في ٢١ حزيران سنة ١٩٣١ واصبحت الاراضي الاميرية والموقوفة التي تشغر بوفاة المتصرفين بها عن

---

(١) الشريك : هو صاحب الحصة الشائعة في الارض .

والخليط : هو صاحب الحصة في حقوقها المشتركة كالطريق الخاص والشرب الخاص لا العام كما يتوهم البعض .

غير وارث من اصحاب حق الانتقال تعد محلولة للدولة ، وليس للشركاء او الخلطاء ولا للمحتاجين من اهل القرية ان يأخذوها بطابو المثل؛ بل تقوم الدولة بادارتها والتصرف بها وفقاً لاحكام القرار ٢٧٥ المتعلق باملاك الدولة الخصوصية .

وكذلك الاراضي الاميرية التي تشغر من اهمال زراعتها او عدم استعمالها فقد تقرر بالمادة (١٩) من القرار (٣٣٣٩) المنوه به اعتبارها محلولة اذا تركت معطلة مدة خمس سنوات بقوله :

يسقط حق التصرف بعدم حراثة الارض او بعدم استعمالها مـدة خمس سنوات .

وتعود للدولة فتقوم بادارتها والتصرف بها على وفق احكام القرار ٢٧٥ المار ذكره حفظاً لحقوق الخزينة من الضياع بسبب اهمال زراعة الارض وعدم استعمالها .

ويتناول حكم هذه المادة اراضي المسارح والمشاتي والمروج التي يتصـرف بها الاشخاص باعتبار انها اميرية وان للخزينـة عليها رسوم وتكاليف قانونية تجب محافظتها .

فاذا اهمل المتصرفون بالمسارح والمشاتي اراضيهم هذه فلم يخرجوا اليها في مواسمها او اذا لم يؤدوا عنها الرسوم الاميرية للخزينة مدة خمس سنوات يسقط تصـرفهم بها وتصبح محلولة للدولة .

اما اذا ادوا رسومها وان لم يخرجوا اليها او اذا استأجرها او استعارها او ضبطها احد منهم وقام باداء الرسوم القانونية عنها فلا تعد محلولة .

ومثل ذلك المروج التي يتصـرف بها الاشخاص وتستوفى من محاصيلها الرسوم العشرية من القديم . فاذا اهملت ولم تحصد اعشابها او لم تؤد اعشارها يسقط حق اصحابها من التصرف بها .

اما اذا كانت اعشابها تحصد بين حين وآخر بدون مدة ان تهمل خمس سنوات او

كانت رسومها القانونية تؤدى عنها فلا يسقط حق تصرفهم منها .

ولما كان التصرف بالاراضي الاميرية او الموقوفة مشروطاً فيه عدم اضاعة المنافع الاميرية على الخزينة فان مجرد تعطيل الارض مدة خمس سنوات او اكثر يستوجب سقوط حق صاحبها من التصرف بها ، سواء أكان صاحبها قريباً منها او كان في محل بعيد عنها مدة السفر البعيد . لان وجوده بعيداً عن الاراضي لا يعد عذراً يحول دون انحلالها وسقوط حقه من التصرف فيها اذا هو تركها وعطلها فلم يزرعها او يستعملها بنفسه او لم يعهد بذلك الى آخر .

واذا تصرف احد فضولاً بارض جارية بتصرف آخر ، او اذا اودع المتصرف بالارض ارضه شخصاً آخر ، او تصرف بها شريكه وادى ما عليها من الحقوق للخزينة لا تعد محلولة . كما لو غصب احدهم ارض آخر واستعملها مدة ست سنوات ولم يتمكن صاحبها من التصرف بها خلال هذه المدة فلا يسقط حقه منها ما دامت تستعمل من قبل الغاصب وتؤدى عنها الحقوق الاميرية للخزينة .

على ان ذلك لا يمنع صاحب الارض من مقاضاة الغاصب وطلب الحكم عليه باعادة الارض المغصوبة .

والذي يبدو من اطلاق النص في المادة (١٩) الجاري شرحها بقوله:(خمس سنوات) انه يجب ان تكون مدة تعطيل الارض الموجبة لسقوط حق التصرف خمس سنوات متتالية . وعليه فاذا اهمل احدهم حراثة ارضه وتركها معطلة مدة سنتين مثلاً ثم حرثها وزرعها سنة او سنتين ثم تركها سنتين او ثلاثة دون ان تبلغ مدة التعطيل على التوالي خمس سنوات لا يسقط حق تصرفه منها .

اما اذا انتقلت الارض منه بعد ان عطلها سنتين او ثلاثة الى متصرف آخر اشتراها منه او اخذها بحق الانتقال ثم عطلها هذا الاخير مدة ايضاً حتى بلغ مجموع المدتين خمس سنوات او اكثر فبالنظر الى ظاهر النص في المادة القانونية بقوله : (بعدم حراثة الارض او بعدم استعمالها) يرى لاول وهلة ان الارض تصبح محلولة للدولة .

ولكن لما كانت المادة (٧٠) من قانون الاراضي قد نصت على انه اذا عطل شخص

ارضه مدة ثم انتقلت عنه لآخر عطلها مدة ايضاً لا يجوز جمع المدتين واتخاذهما سبباً للحكم بسقوط حق التصرف ، وكان سقوط حق المتصرف بالارض الاميرية من ارضه يعدّ نوعاً من العقوبة ، وكان من القواعد الكلية ان لا تجوز النيابة في العقوبات فاننا نرى ان اسناد التقصير الصادر عن صاحب الارض الاول — باهماله حراثة ارضه وعدم استعماله اياها — الى المنتقلة اليه الارض بعده وجمع المدتين معاً في حساب الزمن الموجب لسقوط حق التصرف يكون مجحفاً بحق المتصرفين بالاراضي الاميرية ولا يستوجب اعتبار الارض محلولة .

اما اسقاط المتصرف بالارض الاميرية من الجنسية فلم يعد بعد صدور القرار ٣٣٣٩ موجباً لسقوط حق التصرف . لان النص في المادة ١٩ منه ورد قاصراً على ذكر اهمال حراثة الارض وعدم استعمالها دون غيرهما من الاسباب .

الاعذار المانعة سقوط حق التصرف

وعلى الرغم من اطلاق النص في المادة (١٩) الجاري شرحها ، وعدم التصريح فيها بان الاعذار الشرعية تحول دون سقوط حق التصرف فاذا حالت قوة قاهرة دون القيام بحراثة الارض او استعمالها كان من الضروري ان يؤخذ تأثير تلك القوة بعين الاعتبار . لان الاسباب القاهرة التي لا يستطيع الانسان درأها تعد في نظر الشرائع كافة من الاعذار المقبولة .

فعليه ولما كانت المادة (٦٨) وما يليها من قانون الاراضي تشترط في اعتبار اهمال الارض وتعطيلها موجباً لسقوط حق التصرف منها ان لا يكون الاهمال او التعطيل مقارناً لعذر من الاعذار الصحيحة وكان نظام الملكية العقارية لم يمنع الاخذ بالاسباب القهرية التي تحول دون امكان حراثة الارض او استعمالها وكان لا يجوز منع شيء لم يمنعه القانون، وكانت المادة (٢٧٠) من النظام المذكور تنص في فقرتها الاخيرة (المعدلة بالقرار ١٠٢ المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢) على الغاء احكام قانون الاراضي في جميع المواد التي هي موضوع ذلك النظام . وكان المفهوم المخالف لصراحة هذه الفقرة يفيد بان العمل يبقى جارياً بما لم يرد نص على فسخه والغائه من احكام قانون الاراضي فاذا وجد عذر

من الاعذار المنصوص عنها في المواد ٦٩ و ٧٢ و ٧٦ من القانون المذكور والمعدودة من الاسباب القهرية التي لا يستطيع المرء درأها وجب اعتبار ذلك الغدرمانعاً لسقوط حق التصرف وان تعطلت الارض بسببه وتركت مدة خمس سنوات متتالية او تعطلت اكثر من ذلك .

والاعذار المنصوص عنها في المواد المذكورة هي :

١ — فيضان المياه ؛ اي اذا فاضت المياه واستولت على الارض الاميرية فعطلتها عن الزراعة مدة خمس سنوات او اكثر على التوالي .

وعليه فاذا انحسر الماء عنها بعد وفاة المتصرف بها تنتقل الى ورثته اصحاب حق الانتقال .

وكما ان استيلاء الماء يعد من الاعذار الصحيحة كذلك ترك الارض وعدم استعمالها مدة ريثما تعود صالحة للزراعة بعد نضوب الماء يعد عذراً مقبولاً .

٢ — اضطرار الاهلين الى هجر موطنهم : اي اذا نزح اهل القرية او القصبة عن مساكنهم الى مكان آخر بتأثير عامل قهري كوقوع حريق او زلزال او هرباً من استيلاء العدو على قريتهم او خوفاً من بطشه بهم او غير ذلك من الاسباب المقبولة فلا يسقط حق تصرفهم من اراضيهم اذا تركوها مدة خمس سنين او اكثرولم يستطيعوا حراثتها واستعمالها .

اما اذا تركوها لعذر من الاعذار مدة خمس سنوات ولم يعودوا اليها بعد زوال ذلك العذر ثم مضت على تركهم اياها خمس سنوات اخرى من تاريخ زواله فيسقط حق تصرفهم منها وتصبح محلولة للدولة .

٣ — الوقوع في الاسر : اي اذا وقع المتصرف بالارض الاميرية اسيراً وتعطلت ارضه فلا يسقط حق تصرفه منها ما دام اسيراً وان بلغت مدة الترك والتعطيل خمس سنوات او تجاوزتها لان وجوده في الاسارة سبب قهري يحول عادةً دون امكان قيامه بحراثة الارض واستعمالها بذاته او بوكيل ينوب عنه .

٤ — التغيب في الجندية : اي وجود المتصرف بالارض الاميرية مستخدماً في الجندية في ديار بعيدة عن ارضه .

فاذا بقيت الارض معطلة بهذا السبب لا يسقط حق تصرفه منها سواء كانت بيد مستأجر او مستعير وعطلها او لم تكن ما لم يتحقق موت صاحبها حقيقةً او حكماً وحينئذ تنتقل الى ورثته اصحاب حق الانتقال . واذا لم يوجد احد من هؤلاء تصبح محلولة للدولة .

واذا تصرفت الدولة بارض جارية بتصرف شخص متغيب في خدمة الجندية لعلة تركها معطلة ، او اذا تصرف بهذه الارض شخص آخر فضولاً فان لصاحبها الحق في استردادها من ذي اليد مهما طالت المدة اذ لا يجري في مثل هذه الحالة حكم مرور الزمن (راجع المادة ٢٦٦ من القرار ٣٣٣٩) .

٥ — القِصر : اي اذا تعطلت الارض الاميرية بسبب كون المتصرف بها قاصراً كأن يكون صغيراً او معتوهاً او مجنوناً لا يسقط حق تصرفه منها . لان القاصر غير مكلف فلا ينسب اليه التعطيل فاذا تركت الارض التي بتصرفه معطلة مدة خمس سنوات او اكثر او تركها وليه او وصيه فلا تعد محلولة .

واذا تصرفت الدولة بارض القاصر التي تعطلت خمس سنوات او اكثر ظناً منها انها اصبحت محلولة او اذا ضبطها احدهم فضولاً كان لولي القاصر او وصيه ان يطالب بها ويستردها ممن هي في يده كما ان للقاصر نفسه ان يطالب بها خلال عشر سنوات من تاريخ بلوغه او افاقته .

وقد كانت المادة ٦٨ تنص على ان ترك الارض معطلة للراحة سنة او سنتين بحسب درجة قابليتها او اكثر من ذلك في حالة استثنائية حسب موقع الارض يعد من الاعذار المانعة لسقوط حق التصرف .

غير ان هذا السبب قد يكون عذراً صحيحاً عندما كانت مدة تعطيل الارض الموجب

لسقوط حق التصرف ثلاث سنوات . اما بعد ان تعدل هذا الحكم واصبح سقوط حق التصرف بالتعطيل متوقفاً على اهمال حراثة الارض وعدم استعمالها مدة خمس سنوات متتاليات فلم يعد من الجائز تركها هذه المدة للراحة والاعداد للزراعة واعتبار هذا الترك عذراً مانعاً لسقوط حق التصرف . لان الارض التي تحتاج للاراحة مدة خمس سنوات او اكثر لتصبح صالحة للزراعة لا ينظر اليها كأرض زراعية بل تعد من الاراضي الصالحة للاستعمال بغير الفلاحة والزراعة وعليه فلا يجوز تعطيلها واضاعة حقوق الخزينة منها بداعي تهيئتها للزراعة .

***

الحقوق العينية المشتركة

او

الملكية على الشيوع

جرت العادة على ان يكون الملك الواحد لمالك واحد . ولكن قد يطرأ من الحوادث ما يجعل المال مملوكاً على الشيوع لكثيرين . فتكون للشركاء فيه حصص متساوية او غير متساوية . ولكنها ليست حصصاً مادية بل انصباء يعبر عنها برقم حسابي كنصف وربع وخمس . . . الخ.

والشيوع يكون احياناً عقدياً باختيار المالكين انفسهم كاتفاق عدة اشخاص على جعل اموالهم مشتركة مشاعة لمدة يعينونها او ضمن الحد الذي يجيزه القانون .

واحياناً يكون اجبارياً كشيوع ملك موروث بين الورثة .

ومن صفات الشيوع انه حالة وقتية يصح زواله في كل حين . لان من الاصول المقررة ان الانسان غير مكره على البقاء في الشيوع .

ولكن من الشيوع ما كان دائماً كالشيوع في الطرق والمسالك والاقنية(الساحات) الكائنة بين دور متعددة والحواجز المشتركة، والارض المشتركة التي يعلوها بناء مؤلف من طبقات عديدة كل طبقة منها لمالك .

ويكون الشيوع دائماً ايضاً في بعض اقسام العقار العائدة لمنفعة الجميع كالحيطان الاساسية الكبيرة والسقف والدرج وباب المدخل والبئر وحفرة الخلاء وجهاز التدفئة والمصعد ومسكن البواب وما شابه ذلك .

فالشيوع في هذه الاماكن المشتركة لا تمكن ازالته بالقسمة العينية بل بقسمة التصفية ؛ اي ببيع العين المشتركة وتقسيم ثمنها بين الشركاء كل منهم على نسبة حصته المجتمعة منها . او بجمع حصص الشركاء بتلك العين بشخص واحد منهم .

والشيوع في التشريع الافرنسي يستند الى اساس الملكية الفردية وليس الى الملكية وبين الجهتين فرق محسوس .

لان الملكية المجتمعة تفيد ان الاموال المشتركة تكون لجميع الشركاء في الملك مجتمعين . فلا يكون لاحدهم نصيب محدود غير مفروز كما في الشيوع ، بل يعدون جميعاً بمثابة الشخص الواحد ، وتكون ادارة الاموال المشتركة منوطة بهيئة مستقلة حقوقياً عن ثروة كل واحد منهم . ويظلون غير قادرين على التصرف بانصبائهم من تلك الاموال ما دامت تحت اليد المشتركة ولم تجر تصفيتها .

اما الملكية الشائعة فتعني ان شيئاً واحداً يخص عدة مالكين لكل منهم الحق التام والمطلق في حصته — بقطع النظر عن الشيء المملوك بالاشتراك — وله حرية التصرف بهذه الحصة .

ومع ذلك فبالنظر الى ان كل واحد من اصحاب الحصص الشائعة يملك جزءاً يساوي نصيبه في كل ذرة من ذرات العقار المشترك وان شيوع الحصص على هذا الوجه يحول دون انفراد احد الشركاء في استعمال حقوقه على حصته ما لم يوافقه باقي الشركاء لاختلاط حصصهم بها فقد وضعت للشيوع في الملكية — عقدياً كان او اجبارياً — احكام خاصة تصان بها لكل شريك حقوقه على العقار المشترك من ان يعبث بها شركاؤه بدون اذنه وخلافاً لمشيئته . وهذه الاحكام هي :

جاء في الفقرة الاولى من المادة (٢٠) من القرار ٣٣٣٩ انه :

لا يجوز لاي شريك في عقار ما ان يستعمل (اي ان يمارس) بدون رضاء سائر الشركاء الباقين حقوقه على العقار او على جزء معين منه .

لا يخفى ان ملكية كل واحد من الشركاء في العقار المشترك تخول صاحبها حقوقاً ثلاثة هي :

١ — حق استخدام حصته الشائعة في ذلك العقار .

٢ — وحق استغلال تلك الحصة والتمتع بغلتها وثمرتها .

٣ — وحق التصرف فيها بجميع انواع التصرف .

غير انه لما كان يتعذر على اي شريك في عقار ما ممارسة حقوقه هذه على العقار المشترك من دون ان يمس حقوق الشركاء الآخرين لاختلاط الحصص وتداخلها كان من الضروري لامكان ممارسة بعض الشركاء حقوقه المذكورة على العقار كله او على قسم منه موافقة البعض الآخر ورضاؤهم .

١ — في ما يتعلق باستخدام العقار المشترك

وعليه فالشريك في عقار ما — مملوكاً كان او اميرياً — لا يستطيع — مهما كان نصيبه فيه قليلاً او كثيراً — ان يستخدم العقار المشترك لمنفعته ومنفعة عائلته كأن يسكنه، ولا ان يجني ثماره سواء أكان على قدر حاجته وحاجة عائلته او كان اكثر من ذلك وسواء أكان العقار معداً للسكنى او للاستغلال ما لم يرض بذلك باقي الشركاء .

وكما انه لا يستطيع استعمال حقه على العقار كله باستخدامه لنفعه الذاتي الا برضاء الشركاء الآخرين لا يجوز له ايضاً ان يستعمل هذا الحق على قسم معين من العقار سواء أكان هذا القسم معادلاً لحصته فيه او كان اقل او اكثر منها الا بموافقتهم. باعتبار ان لكل منهم نصيب شائع في كل جزء من اجزاء العقار المشترك يخوله حق معارضة الشريك الآخر من ممارسة اي حق على العقار .

على انه يستثنى من ذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (٧٠) من القرار ٣٣٣٩ التي تجيز لصاحب حائط مشترك ان يلقي على الحائط من جهة عقاره او يسند اليه جسوراً او انشا آت او غيرها حتى غاية ما يتحمل نصف قوة الحائط . من دون حاجة الى استئذان الشريك الآخر .

اما اذا اتفق الشركاء على استعمال العقار المشترك معاً لنفعهم الذاتي كأن يسكنوا الدار المشتركة جميعاً فيسوغ لهم ذلك ، ويحق لكل منهم حينئذ الدخول والخروج واستعمال توابع السكنى . ولكن لا يجوز لاحدمنهم ان يُدخل اليها اجنبياً. لان ذلك يعد تصرفاً في ملك الغير بدون اذنه . حتى اذا اذن بعضهم بدخول الاجنبي فان للاخرين منعه (المادة ١٠٧٠ من المجلة) .

وقد الغي بالفقرة الجاري شرحها حكم الفقرة (٢) من المادة ١٠٧٥ والمواد ١٠٧٨ و ١٠٧٩ و ١٠٨١ من المجلة . اي انه لم يعد يعتبر كل واحد من اصحاب الدار المشتركة كصاحب ملك مخصوص على وجه الكمال في السكنى وفي الاحوال التابعة لها كالدخول والخروج .

ولم يعد من الجائز للشريك الحاضر ان ينتفع بقدر حصته في الملك المشترك في حال غيبة الشريك الآخر اذا وجد رضاه دلالة ؛ بل لا بد لجواز انتفاعه بحصته في العقار المشترك من موافقة الشريك الغائب صراحة .

ولا يجوز للشريك الحاضر ان ينتفع بالعقار المشترك كله بغياب شريكه كالحرث والنطس في الارض المشتركة وزراعتها وسكنى الدار المشتركة . ولا ان يسكن الدار المشتركة مناصفة مدة ستة اشهر بغياب الشريك الآخر على ان يسكنها هذا الاخير ستة اشهر ايضاً عند حضوره بل لا بد له من الحصول على اذن من شريكه في استعمال حقه على العقار المشترك وأذا لم يتفقا فللمخالف طلب ازالة الشيوع بالطريقة القانونية .

٢ — في ما يتعلق باستغلال العقار المشترك

وكما انه ليس للشريك في عقار ما — اميرياً كان او مملوكاً — حق استعمال العقار المشترك واستخدامه لنفعه الخاص ليس له ايضاً ان ينفرد باستثماره او باستثمار قسم معين منه والانتفاع بغلاته وثماره فلا يجوز له استغلال الارض المشتركة والتمتع بخيراتها او ايجار الدار او ايجار قسم معين منها واستفادة الاجرة ، سواء أكان ذلك القسم معادلاً

لحصته . او كان اقل او اكثر منها ، وسواء أكان الشريك الآخر حاضراً او غائباً الا بموافقته ورضاه .

ولكن لاحد الشريكين في دار مشتركة ان يؤجر حصته الشائعة فيها للشريك الآخر سواء أكانت الدار قابلة للقسمة او لم تكن (المادة ٤٢٩ من المجلة) .

لان اجارة الحصة الشائعة من الشريك الآخر لا يبقى معها اشتراك على الشيوع في حق التمتع بالعقار طيلة مدة الاجارة اذ يصبح الشريك المستأجر مالكاً منفعة العقار بكامله .

وقد كان من مقتضى المادة (٤٦٠) من المجلة انه اذا آجر الشريك في الدار المشتركة حصته من غير شريكه عدت الاجارة فاسدة بسبب الشيوع المانع لتعين المأجور الذي هو احد شروط الصحة في الاجارة .

فعدلت الفقرة الاولى من المادة (٢٠) الجاري شرحها هذا الحكم بعدم تجويزها انفراد الشريك بممارسة حقوقه على العقار المشترك او على جزء معين منه بدون رضاء الشركاء الآخرين ، وبذلك اصبحت اجارة الشريك لحصته الشائعة من غير شريكه باطلة وان توفرت فيها شروط الانعقاد بلعتبار انها تصرف بملك الغير (اي الشريك الآخر) الذي له سهم شائع في كل ذرة من ذرات ذلك العقار .

اما اذا اجاز الشريك غير المؤجر هذه الاجارة وكانت شروط الاجازة متوفرة صحت الاجارة . اذ يكون قد تحقق شرط موافقة الشريك الآخر واستحق كل واحد منهما نصيبه من الاجرة وفقاً لحكم المادة ١٠٧٧ من المجلة .

وكان مقتضى المادة (٤٣٠) من المجلة ان الشيوع الطارىء لا يفسد عقد الاجارة بمعنى انه لو آجرهم احدهم داره ثم ظهر مستحق لنصف تلك الدار تبقى الاجارة صحيحة في نصفها الشائع الآخر . فعذلت المادة (٢٠) الجارى شرحها هذا الحكم واصبحت الاجارة التي يكون قد عقدها المؤجر على تمام العقار بدون رضاء الشريك الذي ظهر مستحقاً لنصف ذلك العقار باطلة .

كما انه لم يبق مفعول لاحكام المواد : ١٠٧٦ و ١٠٨٥ والفقرة الاولى من المادة

١٠٨٦ من المجلة . فلم يعد من الجائز للشريك ان يقوم بغياب شريكه بعزق البستان المشترك وكريه واخذ حصته من ثمراته . ولا ان يزرع مقداراً من الارض المشتركة يعادل حصته منها ولا ان يزرعها كلها في غيبة الشريك الآخر . سواء أكانت الزراعة تنفعها ولا توجب نقصانها او لم تكن .

اما اذا اتفق المشتركون في العقار على الانتفاع به فلهم ان ينتفعوا به بجميع انواع الانتفاع الشرعي . فيزرعون الارض ويؤجرون الدار ويقتسمون الغلة والثمرة بحسب انصبائهم .

ولهم ايضاً ان ينيبوا احدهم على استغلال العقار واستثماره فيعمل حينئذ عن نفسه وبالوكالة عن الباقين . وعليه واجبات الوكيل وله حقوقه طبقاً لنصوص العقد والقانون .

٣ — في ما يتعلق بالتصرف الفعلي في العقار المشترك

ومن مقتضى الفقرة الاولى من المادة (٢٠) الجاري شرحها انه ليس للشريك في عقار ما — مملوكاً كان او اميرياً — ان يتصرف في العقار المشترك او في جزء معين منه تصرفاً فعلياً كهدمه وتعميره وتغييره وتبديله ما لم يحصل على رضاء سائر الشركاء الباقين .

وحكم الفقرة المذكورة بما يتعلق بتقييد حق الشريك في التصرف بالعقار المشترك جاء مؤيداً للمادة ١٠٦٩ من المجلة التي تقول بان الشركاء في الملك المشترك يتصرفون بالاتفاق في ذلك الملك مثلما يتصرف صاحب الملك المستقل في ملكه .

اي انه لا يسوغ لاحدهم ان ينفرد في التصرف كالهدم والانشاء وغيره، لان اختصاصهم بالملك المذكور كاختصاص الشخص المنفرد بملكه . فاتفاقهم على التصرف فيه لا يختلف عن تصرف الشخص بملك نفسه . لان الامرين اذا اتحدا في الوضع اتحدا في الحكم .

اما اذا اذن الشركاء لواحد منهم بالتصرف في الملك المشترك جاز له ان يتصرف به

مستقلاً . على ان لا يكون تصرفه ضاراً بحقوقهم (المادة ١٠٧١ من المجلة) .

واذا غرس احد الشركاء اشجاراً في العقار المشترك او انشأ عليه ابنية بدون اذن من الشركاء الآخرين فبالنظر الى المادة ٢١٩ من القرار ٣٣٣٩ تجري قسمة ذلك العقار عن يد القاضي ثم تطبق على كل حصة من الحصص احكام المادة ٢١٦ من القرار المذكور .

تصرف الشريك في حصة الشريك الآخر

ومن الاحكام الخاصة بالشيوع ما نصت عليه الفقرة (٢) من المادة (٢٠) الجاري شرحها بقولها :

ولا يجوز له (اي للشريك في عقار ما) ان يستعمل « اي حق » على حصة شريكه في العقار بدون رخصة من هذا الشريك .

وهـذا وفاق الفقرة الاولى من المادة (١٠٧٥) من المجلة التي تنص على ان كل واحد من الشركاء في شركة الملك اجنبي في حصة الآخر . ولا يكون احد وكيلاً عن الآخر بدون اذنه .

ويترتب عن ذلك انه ليس للشريك على الشيوع في عقار ما ان يمارس بدون اذن شريكه اي حق من الحقوق العينية على حصة ذلك الشريك : فكما لا يجوز له ان يستخدم تلك الحصة لنفعه الخاص ولا ان يستثمرها وينتفع بغلتها ولا ان يؤجرها ويأخذ اجرتها ولا ان يجري عليها اي عمل آخر من اعمال التصرف الفعلي كهدمها او انشائها او تغيير معالمها ليس له ان يتصرف بها تصرفاً قولياً كأن يبيعها او يوهبها او يوقفها او يوصي بها او يوثق بها الدين بدون اذن من ذلك الشريك .

ادارة العقار المشترك

ومن حقوق الشركاء في عقار ما ان يقوموا جميعاً على ادارة العقار المشترك وان

ينيبوا احدهم في القيام على ادارته وتدبير شؤونه فيعمل عن نفسه وبالوكالة عن الباقين .

ولـكن يتفق احياناً ان يكون احد الشركاء غائباً فلا يتسنى للبقية الحصول على موافقته في امر ادارة العقار .

وعليه فبالرغم من ان كل شريك في شركة الملك اجني في حصة الآخر وانه ليس من حاجة للشريك الحاضر في تدبير شؤون حصة شريكه الغائب مع حصته ، وان القواعد المرعية تقضي بعدم نفاذ تصرفه على الغائب فقد جرى العرف على ان يكون الشريك الحاجز مأذوناً له من قبل الغائب بالقيام على ادارة العقار المشترك وحفظه من الخراب . والمشترع اخذ بالعرف الجاري فقرره في الفقرة (٣) من المادة (٢٠) الجاري شرحها بقوله :

تفترض رخصة الغائب من الشركاء حاصلة دائماً في الاعمال المتعلقة بتدبير العقار وادارته ، ما لم ينجم عن ذلك ضرر للغائب يبلغ على الاقل خمس حقه .

ولما كان قيام الشريك الحاضر بالاعمال المتعلقة بتدبير العقار وادارته حال غياب الشريك الآخر انما اجيز لضرورة المحافظة على العقار وترميمه وصونه من الخراب وكان من القواعد الكلية ان ما ابيح للضرورة يقدر بقدرها فقد جعل المشترع مدى الصلاحية التي يمكن للشريك الحاضر ان يتمتع بها في غياب الشريك الآخر على قدر الضرورة فلم يسمح له ان يبلغ في اعمال التدبيروالادارة حداً يستوجب اضرارالشريك الغائب بما يعادل خمس حقه او اكثر من الخمس في العقار .

ويستفاد من ذلك انه اذا قام الشريك الحاضر بعمل ينتجضرراً للغائب بهذا المقدار عدّ عمله تجاوزاً للصلاحية التي خوله اياها القانون وترتبت عليه تبعة الضرر الواقع .

فان كان العمل من نوع الترميم والتعمير المستلزم للانفاق مثلًا فلا يجبر الشريك

الغائب على اداء نصيبه من النفقة الا ما كان دون خمس قيمة حصته في العقار . اذ تكون رخصته في الانفاق الى هذا الحد مفترضة بحكم القانون . واما ما زاد عن ذلك فيكون الشريك الحاضر متبرعاً بانفاقه لتجاوزه به حدود الصلاحية المخولة له .

وان كانت اعمال التدبير والادارة من نوع الهدم والتغيير والتبديل وانتجت نقصاً في قيمة العقار اصاب الشريك الغائب منه قدراً يعادل اقل من خمس حصته في العقار كان عليه ان يتحمل هذا النصيب . اما اذا بلغ مقدار الضرر خمس حصته او زاد عليه فله ان يطالب الشريك الذي احدث ذلك الضرر بالتعويض عما اصاب حقوقه منه باعتبار ان رخصته غير مفترضة باعمال ينجم عنها ضرر له يبلغ هذا الحد . وان قيام الشريك الحاضر بها يعد تصرفاً بملك الغير بدون مسوغ قانوني .

اما التصرفات الاخرى غير الاعمال المتعلقة بتدبير شؤون العقار وادارته كاستعمال العقار واستغلاله وايجاره واعارته فلا بد فيهامن اتفاق جميع الشركاء سواء منهم الحاضر والغائب . اذ لا يسوغ لاحدهم كما سبق بيانه في الفقرة الاولى من المادة (٢٠) — ان يمارس حقوقه على العقار المشترك او على جزء معين منه بدون رضاء الشركاء الآخرين ولا ان يمارس اي حق من الحقوق العينية على حصة اي شريك منهم بدون اذن ذلك الشريك ، وانه ان فعل كان ضامناً حقوق الشركاء الآخرين .

واذا تصرف الشريك الحاضر تصرفاً ضاراً بحقوق شريكه الغائب فليس للحاكم منعه مباشرة بل لا بد لمنعه من ادعاء الشريك المتضرر . لان سبق الدعوى شرط والحاكم لا يملك حق الدعوى والحكم .

وقد كان قيام الشريك الحاضر بتعمير الملك المشترك فى غياب شريكه الآخر معلقاً بمقتضى المادة (١٣١٠) من المجلة على اذن الحاكم ، باعتبار ان اذنه يقوم مقام اذن الغائب بالنظر الى صلاحيته في المحافظة على مال الغائب من التلف سواء أكان الغائب قاصراً او بالغاً .

فقامت الفقرة الجاري شرحها مقام المادة المذكورة بحيث ترك بموجبها امر ادارة العقار وتدبير شؤونه من ترميم وتعمير وغير ذلك من دواعي المحافظة للشريك الحاضر

فابيح له ان يقوم بذلك في غياب شريكه بدون استئذان الحاكم في الامر باعتبار انه اولى من غيره بالمحافظة على حصة الشريك الغائب لاختلاطها بحصته التي لا يتصور تهاونه في شأنها ، على ان القانون لم يطلق له يده في العمل كل الاطلاق بل اوقفه عند حد لا يتجاوزه كيلا يتمادى في عمله الى درجة تستوجب لحاق الضرر الفاحش بحقوق شريكه الغائب .

ولكي لا يتخذ الشريك الحاضر من السماح له بتدبير العقار المشترك وادارته حجة للادعاء بملكية العقار المشترك واهتضام شريكه الغائب فقد احتاط المشترع لذلك بقوله في آخر الفقرة الجاري شرحها :

ولا يمنع هذا تطبيق احكام القرارين عدد : ١٨٨ و ١٨٩ المتعلقين بوضع النظام العقاري .

اي ان قيام الشريك الحاضر بادارة وتدبير شؤون حصة شريكه الغائب المسجلة في السجل العقاري لا يؤثر في حقوق الغائب المكتسبة كما هو مقتضى المادة ١٣ من القرار ١٨٨ . ولا يحول الشريك القائم على ادارة العقار امتلاك حصة الغائب المسجلة وان مر الزمان على قيامه بالادارة كما هو مقتضى المادة ١٩ من القرار المذكور. لان يد المدير عارضة على انصباء غيره فلا يملكها وان طالت المدة ومر الزمن .

وان قيام الشريك الحاضر على ادارة حصة شريكه الغائب لا يحول دون القاء الحجز على تلك الحصة اذا اقتضى حجزها من اجل دين مترتب بذمة صاحبها ولايمنع اعطاء كل واحد من الشركاء في العقار المشترك نسخة عن قيد ذلك العقار في السجل العقاري يذكر في كل منها عدد النسخ المعطاة .

ولا يمنع تطبيق حكم المادة (٢٢) من القرار ١٨٩ التي تقضي بتسجيل حصة الشريك الغائب في صحيفة العقار الاساسية في السجل العقارى وتقييد اسم صاحبها شريكاً في العقار .

وبالجملة فان قيام احد الشركاء على ادارة العقار المشترك لا يؤثر في اي حق من الحقوق

التي يتمتع بها الشريك الغائب والمقررة في احكام القرارين ١٨٨ و ١٨٩ المذكورين ولا يمنع تطبيق تلك الاحكام بالنسبة الى حصته .

طريقة الانتفاع بالعقار المشترك

تقدم لنا في بحث استغلال العقار المشترك ان المتركين في الملك ينتفعون به معاً بجميع انواع الانتفاع الشرعي فيزرعون ويؤجرون ويتمتعون بالغلة والثمرة كل منهم بحسب نصيبه .

وقد جاء في الفقرة الاولى من المادة (٢١) من القرار ٣٣٣٩ قوله :

ان الشركاء يعينون بينهم طريقة الانتفاع بالعقار المشترك .

اي انهم يقررون باتفاقهم الطريقة التي يرونها ملائمة لمصلحتهم في استثمار عقارهم واستفادة غلته وثمراته ، كايجار الدار واقتسام اجرتها او اتخاذها فندقاً او مقهى اوغير ذلك واستثمارها لحسابهم واقتسام ريعها . او زراعة الارض واقتسام غلتها او اعطائها للغير بالمزارعة او المساقاة او بحق الانتفاع واقتسام الثمرة التي تحصل منها او بيع رملها وحجارتها ، او احتطاب الغابة والتصرف باحطابها او ما شاكل ذلك من طرق التمتع والانتفاع .

واذا اختلف الشركاء ولم يتفقوا على طريقة معينة للتمتع بالعقار المشترك فلا يسوغ لاحدهم ان يجبر الآخر على اتباع رأيه .

وكذلك الامر اذا كان احد الشركاء غائباً فليس للحاضر منهم ان يقرر من تلقاء نفسه طريقة استثمار العقار والتمتع به بدون موافقة شريكه الغائب على تلك الطريقة بل يمكنه طلب القسمة والافراز ليستطيع التصرف بحصته مستقلاً ويختار الطريقة الملائمة لاستثمارها والتمتع بها .

ونصت المادة ١٠٧٣ من المجلة على ان حاصلات الاموال المشتركة في شركة الملك تقسم بين اصحابها على قدر حصصهم .

كتقسيم حاصلات الارض واثمار الكروم المشتركة وبدل الايجار المشترك . لأن الحاصلات نماء الملك فتثبت للشركاء على نسبة حصصهم في المال المشترك .

وجاء في المادة المذكورة انه لا يصح اشتراط احد الشركاء شيئاً زائداً عن حصته من نتاج المال المشترك . لان الشرط مناقض لقواعد التشريع في حقوق الملك فيكون لغواً وباطلًا الا اذا تبرع احد الشركاء للاخر بحصته من الثمن فهو جائز . فجاءت الفقرة الثانية من المادة (٢١) الجاري شرحها بقولها :

وتجري قسمة غلة العقار على نسبة الحقوق المشتركة . ما لم يكن ثمة اتفاق على خلاف ذلك .

مؤيدة حكم المجلة في هذا الباب . لان اتفاق الشركاء على تخصيص احدهم بشيء من غلة العقار المشترك زيادة عن نصيبه فيه يعد تبرعاً منهم لذلك الشريك وينطبق على ما هو مقرر في الشرع .

نفقة العقار المشترك

وكما ينتفع الشركاء بالعقار المشترك ويقتسمون غلته كل منهم على نسبة حقوقه فيه يشتركون ايضاً في الانفاق على صونه وادارته وترميمه ويتحملون مغارمه كل منهم على نسبة حصته فيه ، لان النعمة بقدر النقمة والنقمة بقدر النعمة .

ولذلك فقد تقرر في المادة (٢٢) من القرار ٣٣٣٩ ان :

كل شريك في عقار ما ملزم بدفع ما يصيبه بالنسبة الى حصته من نفقات الاداره والترميم والمحافظة .

وما يصيبه من الضرائب والتكاليف الجارية على الاموال المشتركة .

وهذه المادة قامت مقام المادة (١٣٠٨) من المجلة التي تنص على انه متى احتاج الملك المشترك الى التعمير والترميم يعمره اصحابه بالاشتراك على مقدار حصصهم .

وعليه فاذا اتفق الشركاء على ادارة العقار وتدبير شؤونه ترتب على كل منهم اداء ما يصيبه بالنسبة الى حصته مما ينفق في هذا السبيل .

واذا قام احد الشركاء بالانفاق على العقار بأذن الآخرين فله ان يرجع على كل واحد منهم بما يصيب حصته مما انفق على العقار وفقاً لحكم الفقرة الاخيرة من المادة (٢٢) الجاري شرحها القائلة :

ويحق للشريك الذي دفع جملة النفقات المذكورة اعلاه او قسماً منها ان يستوفيها .

اي انه يرجع بها على شركائه الا ما يصيبه منها .

وانت ترى ان هذه الفقرة قامت مقام المادة ١٣٠٩ من المجلة التي تنص على انه :

اذا عمر احد الشريكين الملك المشترك بأذن الآخر وصرف من ماله قدراً معروفاً فله الرجوع بحصة شريكه . يعني ان له ان يأخذ من شريكه مقدار ما اصاب حصته.

سواء أكانت النفقة لاجل ترميم الملك المشترك او اصلاح السياقات والمجاري والانهر او لاجل اعمار الاموال المشتركة بين الوقف والملك .

واذا اراد احد الشركاء اعمار الملك المشترك وامتنع الآخر فللشريك طلب القسمة والتخلص من الشركة اذا كان الملك قابلاً للقسمة . واذا كان العقار غير قابل للقسمة فله ان يطلب ازالة الشيوع ببيعه وتقسيم ثمنه بينه وبين شركائه الآخرين .

واذا قام احد الشركاء من تلقاء نفسه بعمل في العقار المشترك عدّ متبرعاً في ما انفق كأنه فضولي لصراحة المادة (١٣١١) من المجلة التى تنص على انه :

اذا عمّر شخص الملك المشترك بدون اذن من الشريك او من الحاكم يكون متبرعاً. فلا يحق له ان يرجع على شريكه بمقدار ما اصاب حصته من النفقة سواء أكان ذلك الملك المشترك قابلاً للقسمة او لم يكن .

لانه ليس للشريك ولاية على شريكه بذلك .

وكذلك الضرائب الاميرية والتكاليف الاخرى التي تترتب على العقار المشترك فان

كل واحد من الشركاء ملزم باداء ما يصيب حصته منها . وان للشريك الذي تستوفى منه باجمعها او يستوفى قسم منها ان يرجع على الشركاء الآخرين بما اداه — الا ما يصيبه منها — كل منهم على نسبة حصته في العقار . خلافاً لرأى بعض الفقهاء القائل بعدم جواز رجوعه عليهم باعتبار انه قضى دينهم بدون اذنهم .

اما التكاليف التي تحمل على العقار المشترك بسبب احد الشركاء مثلاً ولم تكن من نوع الضرائب والتكاليف التي تجري على الاموال المشتركة فانها تبقى على الشريك الذي فرضت على العقار بسببه ولا يلزم احد غيره من الشركاء باداء شيء منها .

ومتى قام احد الشركاء باذنهم على ادارة العقار المشترك وصونه فان لهذا الشريك ان يرجع عليهم بما انفق كل منهم على نسبة حصته في العقارمهما بلغ مقدار النفقة الا ان يكون قد تجاوز بها الحد المتعارف .

اما الاموال التي ينفقها الشريك على تحسين العقار وتجميله بدون ان تكون هناك ضرورة لانفاقها فلا يحق له الرجوع بشيء منها على الشركاء الآخرين لقوله في الفقرة الثانية من المادة (٢٢) الجاري شرحها :

الاّ اذا كانت هذه النفقات قد صرفت لتحسين العقار وتجميله فقط فتبقى على حساب صارفها .

واما ما ينفقه الشريك على تحسين العقار وتجميله برضاء باقي الشركاء واذنهم الصريح فيرجع عليهم به الا ما يصيبه منه .

واذا اذن بعض الشركاء بالانفاق ولم يأذن البعض الآخر فان النفقة تبقى على حساب الذي اذن بها ويعدّ عمله تبرعاً بالنسبة الى باقي الانصباء . سواء أكان العقار قابلاً للقسمة او لم يكن (١) .

---

(١) قابل القسمة : هو المال المشترك الصالح للتقسيم بحيث لا تفوت المنفعة المقصودة منه اذا قسم . وهي المنفعة التي كان يستوفيها الشركاء قبل القسمة .

وقد كان حكم الماده (١٣١٢) من المجلة قاصراً في هذا الباب على العقارات المشتركة القابلة للقسمة. اي انه اذا طلب شخص تعمير الملك المشترك القابل للقسمة وكان شريكه ممتنعاً وعمره بدون اذنه يكون متبرعاً . لا يسوغ له ان يرجع على شريكه بحصته بل يمكنه طلب القسمة والتخلص من شركته . وعلة ذلك ان بقاء الملك بدون تعمير ضرر ، واجبار الشريك على التعمير فيما هو قابل للقسمة ضرر ايضاً ، والضرر لا يزال بمثله فيقسم الملك بطلب احدهما .

وكان حكم العقار الذي لا يمكن تقسيمه كالطاحون والحمام بمقتضى المادة ١٣١٣ من المجلة انه اذا احتاج الى الترميم والاصلاح ولم يتفق الشركاء على تعميره جاز للشريك طالب التعمير ان يعمره باذن الحاكم وان يستوفي ما انفقه على حصص الشركاء الآخرين من بدل ايجار حصصهم .

ولكن حكم المادة المذكورة قد بطل بقانون تقسيم الاموال المشتركة غير المنقولة فلم يعد من الجائز للشريك طالب التعمير ان يستأذن القاضي لتعمير العقار المشترك بل يحق له ان يطلب ازالة الشيوع ببيع العقار واعطاءه حصته من ثمنه . وقد تأيد حكم القانون المذكور بصراحة المادة ٢٥ من القرار ٣٣٣٩ الآتي ذكرها فلتراجع .

واذا قام احد الشريكين بالاتفاق على ترميم العقار المشترك في حال غياب شريكه فلا يحق له ان يرجع على الشريك الغائب بما يصيبه من النفقة الا بأقل مما يعادل خمس حصته في العقار . لان رخصة الغائب تفترض حاصلة الى هذا الحد واما ما زاد عنه فيكون تبرعاً من الشريك الذي انفق (راجع المادة ٢٠) .

نفقة العقار المشترك بين الصغيرين او بين الوقفين

واذا احتاج العقار المشترك بين صغيرين الى التعمير وكان ابقاؤه على حالته يؤدي الى اضرارهما وطلب احد الوصيين تعميره واصلاحه وامتنع وصي الصغير الآخر فبمقتضى المادة ١٣١٩ من المجلة يجبر الوصي الممتنع على الاشتراك مع الوصي الآخر بتعمير العقار من مال الصغيرين .

على انه لا يجوز اجبار الوصي على هـذا الوجه الا بعد ان يتحقق القاضي ان في ترك العقار على حاله ضرر للصغير .

وكذلك الامر اذا كان العقار المشترك بين وقفين بحاجـة الى التعمير وطلب احد المتولين تعميره واصلاحه وامتنع الآخر فان الحاكم يجبره على التعمير من مال الوقف بالاشتراك مع متولي الوقف الآخر . واذا لم يكن في الوقف مال للانفاق على العمارة فيسوغ للمتولي ان يستدين بأذن الحاكم على الوقف حتى ولو كان بالربح والفائدة . واذا كان الواقف قد اجاز الاستدانة للتعمير فيستطيع المتولي حينئذ ان يستدين على الوقف بدون استئذان الحاكم .

نفقة تعمير الجدار المشترك

واذا تهدم الجدار المشترك الفاصل بين جارين لهما عليه حمولة كقطر ورؤوس وجذوع وطلب احدهما الى الآخر تعميره وامتنع الآخر :

فان كانت ارض الجدار غير قابلة للقسمة فللشريك الآخر بمقتضى المادة ١٣١٦ من المجلة ان يعمر الجدار من ماله وان يمنع الشريك الآخر من وضع حمولته عليه حتى يؤدي له نصف النفقة بدون ان يستأذن الحاكم بذلك .

لان حق كل من المالكين في مثل هذا البناء ثابت لا يزول بالهدم بدون حدوث علة توجب زواله . ولان الشريك يريد بامتناعه اضرار شريكه فاجباره على الاشـتراك بنفقة التعمير جائز بحكم الضرورة لصيانة حق الشريك الآخر من الضرر .

وان كانت ارض الجدار قابلة للقسمة وامتنع احد الشريكين عن تعميره فللشريك الآخر طلب قسمته واخذ مقسمه منه وليس له ان يباشر عمارته ويطالب الشـريك الآخر بنصف النفقة.. ولا ان يجبره على البناء .

واذا حصل للجدار المشترك بين جارين وهن وخيف سقوطه واراد احدهما نقضه وامتنع الآخر فبمقتضى المادة ١٣١٨ من المجلة يجبر الشريك الممتنع على النقض والهدم وتكون النفقة عليهما بالاشتراك .

اما اذا لم يكن بالجدار وهن يستلزم نقضه وطلب احد الشريكين هدمه وتجديد بنائه بصورة امتن من الاولى ليتسنى له الركوب عليه وامتنع الشريك الآخر فلا يجبر.

واذا هدم احد الشريكين الجدار بدون اذن شريكه وبدون ان يكون الجدار متداعياً فانه يضمن ما يلحق بالشريك الآخر من الضرر . لان عمله يُعد تصرفاً بملك الغير بدون مسوغ قانوني .

نفقة كري الأنهار المملوكة بالاشتراك

الانهار المملوكة اي المياه الداخلة في المجاري المملوكة يكون حق شربها - - على ما جاء في المادة ١٢٦٧ من المجلة — لاصحابها . وللعامة فيها حق الشفة فقط (١).

وتعود نفقة كري هذه الانهار واصلاحها بمقتضى المادة ١٣٢٢ من المجلة على اصحابها اي على الذين لهم حق الشرب منها ، يقوم كل واحد منهم بما يصيبه من المؤنة وفقاً للترتيب المبين في المادة ١٣٢٦ من المجلة . وليس على اصحاب الشفة ان يتحملوا شيئاً من هذه المؤنة ، لانهم لا يملكون الماء وهم قوم غير محصور وعدد غير معلوم . ولان حق الشفة تبع وحق الشرب اصل فلا يؤخذ بالتبع ويترك الاصل .

ومؤنة الكري والاصلاح في الانهار المذكورة تبتدي — بحسب المادة ١٣٢٦ من المجلة — من اعلى النهر ويشترك فيها جميع اصحاب الحصص . ومتى جاوز العمل ارضاً من الاراضي التي لها حق الشرب منه برئت ذمة صاحبها . وهكذا ينزل الى آخر النهر لان الغرامة بالغنيمة .

---

(١) الشرب ؛ لغةً النصيب من الماء . وشرعاً نوبة الانتفاع بالماء سقياً للارض او الشجر او الزرع او الحيوان .

وحق الشفة ؛ حق شرب الماء ويشمل الوضوء والطبخ والاغتسال وغسل الثياب وهو اخص من حق الشرب . لان حق الشفة مختص بالانسان وحق الشرب شامل للانسان والحيوان .

فلو كان النهر مشتركاً بين عشرة اشخاص واحتاج الى الكري والاصلاح فنفقة اعلا حصة الى نهاية اراضيها تكون على جميع الشركاء ، لا الى الخرق الذي ينفذ منه ماء النهر الى تلك الحصة ، اذ يسوغ لصاحب الارض تبديل موقع خرقه .

ثم تكون النفقة من بعده على التسعة الباقين . ومتى جاوز العمل ارض الثاني ينجو هذا من عبء النفقة التي تقسم على الثمانية الذين بعده .

وهكذا يجري العمل الى ان يتم كري النهر كله فيشارك صاحب الحصة السفلى جميع الشركاء الذين تقدموه في النفقة الى اول حدود ارضه ثم يقوم لوحده بنفقة القسم الموالي لارضه وبذلك يكون نصيب صاحب الحصة العليا من نفقة الكري والاصلاح اقل من الجميع ونصيب صاحب الحصة السفلى اكثر منهم . لان القصد من الكري تأمين الانتفاع بالسقي وهو يتم لصاحب الحصة العليا من حين تجاوز العمل حدود ارضه فلا يلزمه تأمين انتفاع غيره .

وحكم المادة ١٣٢٦ هذه مطابق لما نصت عليه المادة « ٢٢ » من القرار ٣٣٣٩ التي نحن بصددها . اذ ان كل شريك في النهر يكون بموجب هذا الترتيب قد ساهم بالنفقة على نسبة انتفاع ارضه التي تسقى وتستفيد من ماء ذلك النهر .

واذا كان النهر المشترك بحاجة الى الكري والتطهير وطلب بعض اصحاب حق الشرب فيه كريه وتطهيره وابى البعض الآخر فبالنظر الى ان امتناع هذا البعض يؤدي الى اضرار الآخرين فقد تقرر في المادة ١٣٢٣ من المجلة انه اذا كان النهر خاصاً «١» جاز لهؤلاء ان يقوموا بكريه وتطهيره بأذن الحاكم وان يمنعوا الآبي من الانتفاع بمائه الى ان يؤدي ما اصاب حصته من النفقة .

«١» النهر المشترك الخاص : هو الذي يتفرق ماؤه وينقسم الى اراضي اشخاص معدودة وعند بلوغه آخر اراضيهم يمحي ولا ينفذ الى مفازة .

واذا كان النهر المشترك عاماً «٢» وامتنع جميع اصحاب حق الشرب عن كريه فانهم يجبرون على الكري . اما اذا كان خاصاً فلا يجبرون اذ لا يكون من امتناعهم ضرر على احد غيرهم . « المادة ١٣٢٤ من المجلة » .

ولما كان مقرراً في المادة « ٢٠ » السالف ذكرها انه لا يجوز للشريك في عقار ما ان يمارس بدون رضاء سائر الشركاء الآخرين حقوقه على العقار كله او على جزء معين منه وكان النهر المشترك عقاراً بطبيعته وكانت المادة ١٢٦٩ من المجلة تمنع الشريك بحصة في النهر المشترك من التصرف بحصته بغير حق الشرب لارضه وحيواناته فلا يسوغ لاحد من الشركاء في النهر المشترك ان يشق منه جدولاً الا بأذن الآخرين . كما انه لا يسوغ له تبديل نوبته القديمة ولا اسالة الماء في نوبته الى ارض له اخرى لا شرب لها من ذلك النهر . حتى اذا اجاز باقي الشركاء هذه التصرفات فلهم انفسهم ان يرجعوا عن اجازتهم كما ان لورثتهم من بعدهم الرجوع عنها . لان هذه الاجازة ليست سوى اباحة وللمبيح ان يرجع عن اباحته .

ومن الاحكام الخاصة بالانهار المشتركة ايضاً انه لا يجوز لاحد الشركاء ان يعير نوبته الى غيره مخافة ان يدعى ذلك الغير بحق شرب له في الماء المعار .

اما اذا رضي باقي الشركاء بذلك فلا مانع له .

نفقة تعزيل السياق المالح المشترك

وكما ان نفقة كري الانهار المشتركة تعود على اصحاب حق الشرب من تلك الانهار وفقاً للترتيب الآنف بيانه كذلك السياقات المالحة المشتركة فان نفقة تعزيلها واصلاحها

«٢» النهر المشترك العام : هو الذي يتفرق ماؤه ويقسم بين الشركاء ولكن لا يمحى جميعه في اراضيهم بل تكون له بقية تجري الى المفازات التي تباح للعامة .

اما الانهار العامة التي ليست مملوكة من احد ، اي التي لم تدخل في المجاري المملوكة فهي من الاملاك العمومية ولها احكامها « راجع صحيفة ٧٥ » .

تعود على الذين ينتفعون منها بتصريف مياه عقاراتهم بواسطتها الى الانهر الكبيرة او الى البحر . فيقوم كل واحد من هؤلاء بما يصيبه من مؤونة التعزيل وفقاً للترتيب المبين في المادة ١٣٢٧ من المجلة. اي بعكس الترتيب الخاص بكري الانهار المشتركة .

وذلك ان مؤنة التعزيل تبتدىء من الاسفل . لان صاحب الأعلا يحتاج للأسفل في اسالة مياهه المالحة وتصريفها . ولهذا فان جميع الشركاء في السياق يتحملون معاً نفقة القسم الكائن في ارض الحصة السفلى ، ومتى جاوز التعزيل هذه الحصة الى التي فوقها ينجو صاحبها من نفقة تعزيل الاقسام الباقية التي بعد ارضه الى فوق . وهكذا يبرأون واحد بعد واحد ويقوم صاحب الحصة العليا لوحده بنفقة تعزيل حصته ويكون نصيبه من النفقة اكثر من الجميع ونصيب صاحب الحصة السفلى التي ابتدأ العمل منها اقل منهم جميعاً لان الاوساخ تستقر عادة في اسفل السياق المالح وتضر بجميع الشركاء وكلما ارتفع السياق زال ضرره عمن ارتفع التعزيل عن القسم الكائن في ارضه خلافاً لكري الانهر .

نفقة ترميم الطريق الخاص المشترك

والطريق الخاص المشترك تعود نفقة ترميمه واصلاحه على مالكي رقبته كل منهم بنسبة حقه فيه وليس على الذين يمرون فيه .

ذلك لانه — على ما جاء في المادة ١٢٢٠ من المجلة — كالملك المشترك بين الذين لهم فيه حق المرور . فلا يجوز لاحد من اصحابه ان يحدث فيه شيئاً سواء أكان ضاراً او غير ضار الا بأذن سائر اصحابه باعتبار انه من جملة السكنى فيجري فيه ما يجري بالسكنى .

ولما كان كل واحد من اصحابه يستطرقه من اسفله لأعلاه فانه متى احتاج الى الترميم يجرى ترميمه على الشكل المبين في المادة ١٣٢٨ من المجلة . اى على الوجه الذى يجرى فيه تعزيل السياقات المالحة . فيشرع في الترميم من الاسفل ويعتبر مدخله هو الاسفل ومنتهاه هو الاعلا . وبذلك يشترك صاحب الحصة التي في مدخله بنفقات

الترميم العائدة لحصتة وحدها وصاحب الحصة التي في منتهاه بعد مشاركته كل واحد واحد من اصحاب الحصص في نفقات حصته يقوم وحده بنفقة حصته نفسه .

واذا امتنع بعض مالكي رقبة الطريق الخاص المشترك عن ترميم الطريق المذكور يقوم طالبوا الترميم بترميمه واصلاحه بأذن من الحاكم ويمنعون الشريك الممتنع من المرور فيه الى ان يؤدي ما يصيبه من النفقة .

واذا عمروا الطريق بعد امتناع الشريك بدون ان يستأذنوا الحاكم فلهم ان يطالبوا الشريك بقيمة حصته من الترميم فقط .

واذا رمموا الطريق بدون تكليفه الاشتراك بالنفقة يكونون متبرعين بما انفقوا وليس لهم مطالبته بشيء .

ذلك لان الطريق الخاص المشترك من العقارات التي لا تمكن ازالة الشيوع منها بالقسمة فاختصها الفقهاء بهذه الاحكام لئلا يكون في امتناع بعض مالكي رقبتها عن التعمير ضرر على البعض الآخر .

وفي التشريع الافرنسي كانت الطرق والممرات الخاصة بالاستثمار والطرق المتخذة من الاملاك الخاصة للوصول الى الطرق العامة ، تعد كأنها شائعة بين المالكين الذين اجازوا تأسيسها وكان للشيوع الحاصل على هذا الوجه في الطرق المذكورة صفة الشيوع الاضطراري كما هي الحال عندنا . غير ان الوضعية قد تغيرت بعد صدور قانون ٢٠ آب سنة ١٨٨١ اذ اصبحت هذه الطرق بمقتضى القانون المذكور ملكاً للمجاورين كل منهم يختص بما يقابل ملكه منها . وبذلك زال الشيوع فيما يتعلق بملكيتها ولكنه بقي مع ذلك فيما يتعلق بحق استعمالها . اي انه بقي للمجاورين حق المرور عليها مشتركاً على كامل امتدادها .

وانما يتمتع كل منهم بهذا الحق بالنسبة الى الاقسام التي لا تخصه بصفته مستعملاً لا بصفته مالكاً بالاشتراك .

التصرف القولي في العقار المشــترك

لا يخفى ان نظام الشيوع — بحسب الفكرة الحقوقية السائدة — مؤسس على التمييز بين شيئين :

احدهما ؛ العين المشتركة نفسها .

والثاني ؛ الحصص الموهومة التي تعود لـكل من الشركاء في تلك العين كالنصف والربع والخمس ... الخ .

ففي ما يختص بالعين المشتركة نفسها رأينا من الاحكام التي سبق شرحها انه لا يمكن الاعتراف للشريك بالاهليات الناتجة عن ملـكية مستقلة . بل ان حقوق كل واحد من الشركاء تـكاد تتلاشى عملياً بالحقوق المتساوية العائدة للشركاء الآخرين . فلا يتسنى لاحد منهم ان يقوم باي عمل على العقار المشترك بدون موافقة الجميع . وان الشيوع من هذه الجهة هو نظام توقف وانتظار واسلوب مخالف للاقتصاد . لانه لا يساعد على التشبث الشخصي وتنمية الاموال الا قليلاً ، بمعنى ان اقل عمل اداري يراد القيام به على العين المشتركة كعقد اجارة مثلاً يتطلب اتفاق جميع اولي الشأن . وان انقطاع مرور الزمن لصالح احد الشركاء — الصغير منهم مثلاً — يشمل بطبيعة الحال جميع الشركاء الآخرين خلال دوام الشيوع على الاقل .

واما في ما يختص بالحصص الموهومة التي تعود لـكل من الشركاء في العين المشتركة فان كل واحد من اصحاب تلك الحصص يعد كأنه صاحب ملك مستقل . اي صاحب حق عيني يسوغ له ان يتخلى عنه لاي كان بعوض او بدون عوض، وان يوثق به الدين . كما انه يستطيع الادعاء بهذا الحق تجاه الغير لاجل اثبات ملـكيته له على الاقل امام القضاء . وبهذا الاعتبار يتجلى الشيوع كأنه نظام فردي بحد ذاته يخول كل واحد من اصحاب الحصص الشائعة ان يعمل لحسابه ، اي ان يتصـرف في حقوقه بالعين المشتركة بانواع التصرف القولي فيبيعها ويوهبها ويضعها تأميناً للدين . وبالاستناد الى هذا المظهر الذي يتجلى به حق الشريك في العقار المشترك قرر المشترع في المادة (٢٣) من القرار ٣٣٣٩ انه :

يتصرف كل شريك في العقار بملء الحرية بحقوقه في هـذا العقار . ويجوز له بدون رخصة من شركائه ان يتنازل عنها لشخص آخر او ان يجري عليها تأميناً .

غير انه لا يجوز له ان يعقد رهناً على حصته .

اي ان للشريك ان يتصرف بحصته في العقار المشترك تصرف المالك في ملكه فيسوغ له بيعها وهبتها والوصية بها مما يفضي الى تنازله عنها بعوض او بلا عوض من دون ان يكون مجبراً على استئذان باقي الشركاء .

وله ايضاً ان ينشيء على حصته وقفاً الا ان يكون العقار المشترك اميرياً (راجع المادة ١٧ من القرار ٣٣٣٩) .

وقد كانت الفقرة الاولى للمادة ١٠٨٨ من المجلة تجيز للشريك بيع حصته في العقار المشترك من اجنبي بدون اذن شريكه . فقامت المادة الجاري شرحها مقام الفقرة المذكورة، كما انها ابطلت حكم الفقرة الثانية من تلك المادة التي تشترط لامكان هبة الحصة الشائعة فيما هو قابل للقسمة وجوب اجراء قسمة العقار وهبة الحصة مفرزة. اذ اصبح صاحب الحصة الشائعة قادراً على هبة حصته والتنازل عنها لمن يشاء بمحض ارادته وبدون حاجة الى طلب ازالة الشيوع سواء أكان العقار قابلًا للتقسيم او لم يكن .

وفي الاحكام الشرعية — على ما جاء في رد المحتار — لا يجوز لاحد الشريكين في البناء القائم في العرصة المملوكة بيع حصته من البناء دون الارض لاجنبي . لانه اذا باع حصته من البناء بشرط قلعها يكون قد اضرّ بشريكه ، واذا باعها بشرط البقاء على الارض يكون قد شرط شرطاً مقيداً المشتري وهذا يفسد البيع .

وليس لاحد الشريكين ان يبيع بناءه الى شريكه بدون العرصة . لانه اذا كلفه رفع البناء وتخلية العرصة يكون قد اضر به والضرر لا يجوز .

غير ان اطلاق النص في المادة ٢٣ الجاري شرحها قد وسع حق التصرف لصاحب الحصة

الشائعة في العقار المشترك بحيث اباح له ان يتصرف في حقوقه بالعقار بجميع انواع التصرف القولي دون ان يكون مقيداً باي قيد او شرط يحول دون امكان هذا التصرف عدا رهن الحيازة المنصوص عليه في الفقرة الاخيرة من المادة المذكورة .

على انه لما كان جواز تصرف الشريك بحقوقه في العقار المشترك قاصراً على حصته الموهومة والمعينة برقم حسابي كالنصف او الثلث او الربع ... الخ فلا يجوز له ان يتعدى هذه الحصة في تصرفه كأن يبيع العقار المشترك كله . فاذا باعه كان الشريك الآخر بالخيار . ان شاء اجاز البيع وان شاء لم يجز . لان كل واحد من الشركاء في شركة الملك اجنبي في حصة الآخر بالتصرف الضار والتصرف المتساوي ضرره وفائدته .

واذا باع فضولي نصف العقار المشترك بين اثنين مناصفة فان لكل من الشريكين اجازة البيع .

فاذا اجازاه يكون البيع مصروفاً لنصف حصة كل منهما .

واذا اجازه احدهما تكون حصة المجيز فقط مباعة . وحصة غير المجيز باقية له .

وقد كان للشريك الحاضر — بمقتضى الفقرة الثانية من المادة ١٠٨٦ من المجلة — ان يبيع حصة شريكه الغائب ويحفظ ثمنها له فألغت المادة (٢٠) السالف ذكرها هذا الجواز بمنعها الشريك في العقار المشترك من ممارسة اي حق على حصة شريكه في العقار بدون رخصة من ذلك الشريك (راجع صحيفة ١٨٩) .

وكما لا يجوز للشريك بيع العقار المشترك كله بدون اجازة من باقي الشركاء كذلك لا يجوز له ان يعقد عليه تأميناً بدون اذنهم واذا فعل فان عقد التأمين يحول بعد القسمة الى الحصة العائدة له وتكون المبالغ — المدفوعة للدائن عاقد التأمين بسبب الفروق الموجودة في قيم الحصص، او المبالغ العائدة له على اثر بيع العقار — مخصصة لتأدية مال التأمين . (راجع المادة ١٢٢ من القرار ٣٣٣٩) .

اما في الاراضي الاميرية ، فقد كانت المادة (٤١) من قانون الاراضي تحتم على الشريك الذى يريد بيع حصته الشائعة من الارض المشتركة ان يعرضها على خليطه وشريكه بحيث لا يستطيع بيعها من اجنبي الا باذنهما لانهما اصحاب الاولوية في شرائها.

ولما كانت حقوق الاولوية والرجحان والطابو المنصوص عنها في قانون الاراضي قد الغيت بالفقرة الصادرة بالقرار: (٥٧) تعديلاً للمادة ٢٣٨ من القرار ٣٣٣٩ فقد بطل حكم المادة (٤١) المار ذكرها ولم يبق ثمة فرق بين العقارات الملك والعقارات الاميرية في هذا الباب واصبح صاحب الحصة الشائعة في الارض الاميرية قادراً على التصرف بحصته بجميع انواع التصرف القولي فيبيعها من اجنبي بدون ان يكون مضطراً لعرضها على الشريك او الخليط لبيعها منه او للحصول على اذنه ببيعها من الغير .

وللشريك او الخليط اذا شاء ان يطلب اخذ تلك الحصة بحق الشفعة الذي اصبحت احكامه المقررة في الفصل الخامس من الباب التاسع للقرار ٣٣٣٩ شاملة للعقارات المملوكة والاميرية على السواء .

وللشريك في عقار ما ان يضع حصته من العقار بصفة تأمين على الدين اي ان يرهنها رهناً عقارياً (ايبوتهك) ولكنه لا يستطيع رهنها رهن حيازة . لان توثيق الدين بالحصة الشائعة على طريقة الرهن العقاري لا يستلزم تسليم العقار الموثق به الدين الى الدائن او الى شخص ثالث بل يبقى محجوزاً تحت يد امين السجل العقاري فلا يجوز لصاحبه التصرف فيه ما لم يسدد الدين الموثق به او يصرح الدائن برفع الحجز عنه كما سيأتي ايضاح ذلك في بحث التأمينات .

اما رهن الحيازة فلما كان يستلزم تسليم العقار المرهون الى يد المرتهن نفسه او الى يد شخص ثالث وكانت الحصة الشائعة في عقار ما ليست مما يمكن تسليمه قبل قسمة العقار وفرزها منه فقد حرمت المادة (٢٣) الجاري شرحها على صاحب الحصة الشائعة رهن حصته من العقار المشترك على الشيوع بقولها :

(غير انه لا يجوز ان يعقد رهناً على حصته) . لان من شروط صحة الرهن على ما جاء في المادة (٧٠٩) من المجلة :

١ — ان يكون المرهون صالحاً للبيع فيلزم ان يكون موجوداً .

٢ — وان يكون مالاً متقوماً ومقدور التسليم في وقت الرهن .

وان الشيء الذى لا تتوفر فيه هذه الاوصاف لا يكون محلاً للرهن .

وانت ترى ان الحصة الشائعة في العقار المشترك ليست مما يمكن تسليمه في وقت الرهن وان كانت مما يصح بيعه . ولهذا فلا تصلح ان تكون محلاً لعقد الرهن .

وقد اخذ المشترع في القرار ٣٣٣٩ بقول المجلة فقرر بالمادة (١٠٤) ان كل عقار جاز بيعه جاز رهنه . ولكنه استثنى الحصة الشائعة من هـذا الجواز بقوله في المادة نفسها : (لا يجوز رهن الحصص المشتركة) . لعدم امكان تسليمها الى يد المرتهن او الى يد شخص ثالث .

اما اذا اتفق الشركاء على رهن عقارهم المشترك رهن حيازة في مقابل دينهم او دين غيرهم فلهم ذلك لامكان تسليم المرهون الى الدائن او الى شخص ثالث يتفق عليه الطرفان بعقد الرهن . « راجع بحث الرهن في محله »

***

ازالة الشيوع

من الاصول المقرره ان يعتبر الشيوع حالة وقتية كأنها وضعية حقوقية غير طبيعية يجب ان تنتهي في كل حين بالقسمة او بالبيع . دفعاً للاضرار التي تلحق بالملاك من جهة والبلاد من جهة اخرى بسبب البقاء على الشيوع في الاملاك المشتركة . لان صاحب الحصة الشائعة في عقار ما اذا لم يكن قادراً على فرز حصته والاستقلال بها يبقى خاضعاً بالضرورة لمشيئة شركائه في امر التصرف بتلك الحصة ، وقل ان يرضى هؤلاء الشركاء بمشاطرته العمل على تحسين حالة العقار واصلاح شؤونه واستثماره على الوجه المطلوب إما لعجزهم عن اداء النفقات اللازمة او لتغيبهم في اماكن بعيدة او لانصرافهم الى الاشتغال بأمور اخرى تكون اكثر ربحاً واوفر نفعاً لهم .

ومع ان المجلة قد نصت على الاحكام الشرعية لازالة الشيوع بالقسمة او بالبيع فقد رأى المشترع العثماني ان الحاجة الزمنية تقضي بوضع احكام حاسمة تكون اكثر ملاءمة لازالة الشيوع وعدم استمراره مدة طويلة يبقى معها الانصباء خاضعين بعضهم لمشيئة البعض الآخر في امر التمتع والتصرف بحصصهم الشائعة فوضع بتاريخ ١٤ محرم سنة ١٣٣٢ و ١ كانون الاول سنة ١٣٢٩ قانوناً خاصاً لازالة الشيوع سماه (قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة) عدل به احكام المجلة المتعلقة بازالة الشيوع بالقسمة والافراز او بالبيع تعديلاً يعتدّ به.

ويبدو للمتأمل في مواد هذا القانون ان المشترع اخذ فيه بالمبادىء المقررة في المادة (٨١٥) من القانون المدني الفرنسي الخاصة بتقسيم اموال التركات .

ولكن لما كان فريق من شراح الفرنسيس يرى ان حكم المادة المذكورة لا يقتصر على اموال التركات بل يعد قاعدة عامة لجميع حالات الشيوع مهما كان منشاؤه بحيث

يكون لكل واحد من الشركاء في الملك المشترك حق انهاء الشيوع بطريق القسمة في اي وقت كان والاستعاضة عن الملكية الشائعة بالملكية الفردية ، فقد اخذ المشترع العثماني برأي هذا الفريق من الشراح واتخذ من المادة المار ذكرها احكاماً عامة لازالة الشيوع من العقارات سوآء كان الاشتراك فيها اجبارياً كالشيوع الناتج عن الارث او كان عقدياً كالشيوع الناتج عن شراء كثيرين ملكاً واحداً .

اما المباديء التي تنطوي عليها المادة(٨١٥)المنوه بها فهي :

(١) لا يُكره احد على البقاء في الشيوع.

(٢) لكل شريك ان يطلب القسمة متى اراد.

(٣) لا يجوز البقاء في الشيوع اكثر من خمس سنوات .

فقرر المشترع العثماني المبدأين الاول والثاني بالمادة الاولى من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة الآنف ذكره بقوله :

(لا يجبر احد من المتصرفين شائعاً بالاراضي الاميرية والموقوفة والمسقفات والمستغلات الوقفية وللاملاك والعقارات على دوام الشيوع لمدة معينة حتى ولو سبق عقد مقاولة بينهم لدوام الشركة .)

(فالمحلات القابلة القسمة اي التي لا تفوت المنفعة المقصودة في كل حصة منها بالقسمة يزال الشيوع فيها بالقسمة .

اما المحلات غير قابلة القسمة فيزال الشيوع فيها بطريقة البيع بالمزاد .)

ثم جاءت المادة(٢٤)من القرار: ٣٣٣٩ مؤيدة المبدأ الثاني المنوه به في فقرتها الثانية بعد ان حرمت في فقرتها الاولى اجبار احد من الشركاء على التنازل عن حصته في العقار المشترك بقولها:

لا يجوز لشريك ان يجبر احد شركائه على التنازل عن حصته .

فان لكل واحد منهم الحق في ان يطلب القسمة مالم يكن ملزماً بالبقاء في الشركة بموجب صك ينص على ذلك .

ومن التأمل في هذه المادة نرى انها تتضمن اموراً ثلاثة هي :

اولاً — انه ليس لواحدمن الملاك على الشيوع ان يكرهغيرهمن الشركاءعلى التنازل له او لاي كان من الناس عن حصته في العقارالمشترك . بل ان لكل شريك ان يتصرف بحصته الشائعة بجميع انواع التصرف القولي بدون ان يكون لاحد من شركائه اقل سلطة عليه في توجيه تصرفه بها . لان حق الملك يخول صاحبه حرية التصرف بملكه كيف شاء ، سواء كان ذلك الملك حقاً مستقلاً او كان شائعاً في ملك مشترك .

ثانياً — ان لكل واحد من الشركاء في العقار المشترك ان يطلب القسمة والافراز والخروج من الشركة متى شاء واراد بدون ان يكون خاصعاً لاي قيد او شرط .

غير انه لما كان الشيوع يتولد من عقد بين الشركاء او من نص قانوني صريح يستلزم دوامه لغاية معينة ، او من اجل وضعية حقوقية فمن البديهي ان يستمر اضطراراً الى ان ينتهي العقد او تدرك تلك الغاية او تنتهي تلك الوضعية الحقوقية . اي ان الشركاء يبقون حينئذ على الشيوع في الملك المشترك الى ان تزول هذه الموانع . كما لو كانت هناك اموال مشتركة بين اشخاص ينتمون الى جمعية ليس لها شخصية معنوية فليس لاحد من هؤلاء الشركاء — مادامت الجمعية مؤلفة — ان يطلب تقسيم اموالها والقضاء على اتحاد قد تعين امتداده بنظام داخلي خاص او نص عليه قانون الدولة .

وهناك املاك تنفي — بحسب طبيعتها او بالنظر الى الغاية المعدة لها — فكرة الانقسام بحيث اذا قسمت تصبح غير صالحة للاستعمال . كالمقابر العائلية فانها موقوفة بطبيعة الحال لاجل انتفاع العائلة بالاشتراك ولا يمكن تصور قسمتها بين افراد العائلة .

وكذلك بعض اقسام الدور المبنية طوابق متعددة : كأرض البناء والاسس والحيطان الكبيرة والافنية والساحات والآبار المشتركة بين تلك الطوابق فأنها محكومة بان تبقى شائعة ويكون شيوعها اضطرارياً ابدياً وليس لأولي الشأن طلب قسمتها مالم تنته

وضعيتها الحقوقية . اما تقسيمها قبل ذلك فانه يؤدي الى ازالة تلك الوضعية المؤسسة بصورة قطعية وهذا غير جائز .

وتخضع للشيوع الابدي الاشياء المخصصة لاستعمال مشترك بين دارين او اكثر مختصين بما لكين مختلفين باعتبارهامن المرافق الضرورية لتلك الدور. كالممرات والطرق والافنية والابواب والآبار والمغاسل وحفر الخلاء المخصصة لاستعمال عقارات عديدة . فهذا التخصيص هو الذي يقضي بالشيوع الاضطراري لان الدور المذكورة لاتصلح للاستعمال والانتفاع بدون هذه المرافق الضرورية .

ثالثاً — انه يجوز للشركاء على الشيوع ان يشترطوا البقاء عليه زمناً محدداً فيكون هناك عقد يلزمهم جميعاً بعدم طلب القسمة قبل حلول الاجل .

والعقد يكون احياناً بين بعض الشركاء دون البعض الآخر . فلا يكون ملزماً به حينئذ الا الذين تعاقدوا . واما الآخرون فيبقون في حل من مفعوله لان مشيئة بعض الشركاء لاتكفي لمنع القسمة واستبقاء الشيوع . وعليه فاذا وقع بعض الشركاء مقاولة لاجل البقاء في الشيوع يبقى حكم هذه المقاولة قاصراً على الذين وقعوها ويكون للشركاء الخارجين عنها حق المطالبة بازالة الشيوع بالنسبة الى حصصهم ، فأن كانت العين المشتركة قابلة القسمة تقسم وتفرز حصة الشريك غير العاقد وتسلم اليه ، وتترك حصص المتعاقدين على البقاء في الشيوع مشتركه بينهم . وان كانت العين المشتركةغير قابلة القسمة فبالنظر الى انه لايمكن ازالة الشيوع منها بالنسبة الى غير المتعاقدين الا ببيعها وفرز حصصهم من ثمنها فانها تباع ويقسم ثمنها بين جميع الانصباء .

وقرر المشترع العثماني المبدا الثالث المصرح به في المادة (٨١٥) من القانون المدني الفرنسي بصلب المادة (٢) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولةالمشتركة بقوله .

(يجوز برضاء الطرفين تأخير القسمة الى خمس سنوات . وعند انتهاء هذه المدة اذا رأى الشركاء لزوماً فيجوز لهم تجديد المقاولة .)

ثم جاءت الفقرة الثانية للمادة (٢٤) من القرار : ٣٣٣٩ مؤيدة هذا المبدأ بقولها :

لايجوز منع القسمة لمدة تفوق خمس سنوات .

ولـكن لم يصرح فيها بامكان تجديد العقد بعد انقضاء المدة المذكورة . وعليه فلما كان نص هذه الفقرة القانونية قد حرّم بوجه مطلق بقاء الشيوع اكثر من خمس سنوات ولم يرد فيه تصريح بعدم جواز تجديد المقاولة اذا اتفق الشركاء جميعاً على تجديدها ، وكان الاصل في الامور الاباحة وكان لايجوز الحتم بالبطلان الا بنص صريح وكانت المادة (٢) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة تنص بصراحة على امكان تجديد العقد على البقاء في الشيوع فاذا اتفق الشركاء على تجديد العقد بعد انقضاء مدته جاز لهم تجديده المرة بعد المرة على ان لاتـكون مدته اكثر من خمس سنوات في كل مرة .

ويستنتج من هذه الفقرة القانونية انه متى تعاقد الشركاء في عقار ما على البقاء في الشيوع ينظر :

اذا كانت المقاولة معقودة لمدة خمس سنين او اقل تـكون معتبرة ولا يلتفت الى طلب بعض الشركاء ازالة تلك الشيوع خلال المدة .

واذا كانت المقاولة معقودة لمدة تفوق الخمس سنوات فأنها تعـد مرعيـة لمدة خمس سنوات فقط . وتصبح دعوى طلب ازالة الشيوع مسموعة من حين انتهاء المدة المـذكورة ،

واذا كانت المقاولة تنص على البقاء في الشيوع من دون ان يصرح فيها بأجل محدود يصرف حكمها الى البقاء فيه مدة خمس سنوات . لان عقد المقاولة على هذا الوجه مع العلم بعدم جواز البقاء على الشيوع قانوناً اكثر من هذه المدة يعد رضاء من المتعاقدين بالحد الاعلى الذي هو خمس سنوات .

واذا كانت المقاولة صريحة بالاستمرار على الشيوع ابدياً فانها تعد ساقطة الاعتبار ويحق لـكل واحد من الشركاء طلب ازالة الشيوع بالقسمة او بالبيع متى شاء واراد .

لان التصريح في المقاولة بالاستمرار على الشيوع يتعذر معه اعتبار الحد الاعلى بطريق

الاستدلال . اذ من القواعد الكلية ان لاتعتبر الدلالة في مقابلة التصريح.

واذا كانت مقاولة البقاء على الشيوع معقودة لمدة سنتين او ثلاثة الى خمس سنين ولم يصرح فيها بما اذا كانت السنة شمسية او قمرية بل ورد ذكر السنة مطلقاً انصرفت الى السنة القمرية ،واذا ذكر الشهر مطلقاً انصرف الى الشهر القمري.

اما اذا كانت المقاولة مؤرخة بتاريخ ميلادي اوبتاريخ ميلادي مع تاريخ قمري انصرفت الى السنة الميلادية بدلالة العادة .

ومقاولة البقاء على الشيوع — كغيرها من المقاولات — تكون رسمية او غير رسمية فان كانت رسمية يكتفى بتسطيرها على نسخة واحدة . وان كانت غير رسمية فالاولى ان تكتب نسخاً بعدد الشركاء المتعاقدين لتكون بيد كل منهم نسخة يستند اليها عند الاقتضاء.

❀❀❀

الطرق القانونية

لازالة الشيوع

تقدم لنا بنص المادة الاولى من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة انه اذا كان العقار المشترك محتملاً القسمة يقسم، والا فيباع بالمزاد العلني ويزال الشيوع منه. اي ان الشيوع يزال باحدى هاتين الطريقتين. ثم جاءت المادة (٢٦) من القرار: ٣٣٣٩ بطريقة ثالثة يزول بها الشيوع وهي: جمع حصص الشركاء بشخص واحد منهم اذ جاء في المادة المذكورة قوله:

تبطل الشركة:

١ — بقسمة العقار قسمة عينية

٢ — او ببيع حصص الشركاء

٣ — او بجمعها بشخص واحد منهم.

ونحن اذا تأملنا الطريقة الثالثة هذه نرى انها تجلى فقط في حالة وفاة الشركاء الا واحداً منهم وانتقال حصص المتوفين ارثاً له. او اذا اشترى او اتهب احد الشركاء حصص الآخرين فتم له العقار بكامله. ولا يخفى ان هذه الحال نتيجة طبيعية للطريقة الثانية.

ازالة الشيوع بقسمه العقار قسمة عينية

ويراد بالقسمة العينية تقسيم العين المشتركة بين الشركاء وهي:

عمل يخرج المالك من ملك مشترك الى الاستقلال بملك خاص يستأثر بالتصرف فيه دون باقي الشركاء.

وقد عرفت المجلة القسمة في مادتها الـ(١١١٤) أنها :

تعيين الحصص الشائعة ، اي افراز الحصص بعضها عن بعض بمقياس كالذراع والكيل والميزان .

وهي تتضمن من جهة معنى (الافراز)اي اخذ عين الحق .

ومن جهة ثانية تتضمن(المبادلة) ،اي اخذ عوض الحق .

وبيانه انهم يعتبرون كل شريك مالكاً لجزء يساوي نصيبه في كل ذرة من ذرات المال المشترك فيقولون الحصة الشائعة : هي السهم الساري الى كل جزء من اجزاء المال المشترك ، والقسمة ترد هذا السهم الى جزء معين بذاته دون بقية الاجزاء ، فكأن كل مقتسم تنازل لقسيمه عن سهمه فيما خصص له .

والقسمة باعتبار المقسوم تكون اما بتقسيم العين الواحدةالمشتركة وتعيين كل حصة شائعة بكل جزء من اجزائها في قسم منها كقسمة عرصة بين اثنين ويقال لها « قسمة تفريق » او « قسمة فرد » .

واما بافراز الاعيان المتعددة المشتركة الى اجزاء تجمع في كل منها الحصة الشائعة كقسمة ثلاث دور مشتركة بين ثلاثة اشخاص لكل منهم دار فيقال لها « قسمة الجمع » .

وتنقسم كل من قسمة التفريق وقسمة الجمع الى نوعين .

احدهما — قسمة الرضاء اوالقسمةالاختيارية .

والثاني — قسمة القضاء اوالقسمة الجبرية.

شروط القسمة

وقبل ان نشرع في ايضاح الاحكام المتعلقة بكل من نوعي القسمة المذكورين لابد لنا من بيان الشروط التي يجب توفرها شرعاً لنفاذ قسمة العقارات المشتركة وهذه الشروط هي .

الشرط الاول — ان يكون العقار المقسوم ملكاً للمتقاسمين حين القسمة . وهو شرط لنفاذ القسمة لا لانعقادها . ولذلك فلا تجوز قسمة الوقف بين الشركاء. واما قسمة الوقف عن الملك وقسمة الموقوف بالاجارتين بين المتصرفين فانها صحيحة .

ولما كان من المحتمل ان يظهر بعد اجراء القسمة مستحق للمقسوم اولجزء منه .وكانت قسمة الفضولي موقوفة النفاذ على اجازة المالك كسائر العقود المدنية فقد نصت المادة (١١٢٥) من المجلة على سبع صور للاستحقاق الذي يحتمل وقوعه بعدالقسمة . وهذه الصور هي:

١ — ان يستحق احدهم (جميع المقسوم) . اي ان يظهر مستحق له بعد القسمة ففي هذه الحال تبطل القسمة لانعدام محلها . خلافاً للشفعة فانها لاتفسخ القسمة .

٢ — ان يظهر مستحق (لجزء شائع) من جميع المقسوم . كنصفه او ثلثه . فتفسخ القسمة حينئذ دفعاً للضررالذي ينجم عن تفريق نصيب المستحق لانه اذا اعتبرت القسمة صحيحة وجب على المستحق اخذ حصته من عدةمقاسم ووجب عودة كل من الحصص المفرزة الى حالة الشيوع . ولا يخفى ان هذا ضار بالشركاء وبالمستحق معاً . في حين ان القسمة شرعت لازالة ضرر الشيوع لا لتزيده .

٣ — ان يظهر مستحق (لمجموع حصة بتمامها) من الحصص المفرزة بعد القسمة وفي هذه الصورة تبطل القسمة لظهور ان المستحق غير مملوك للمتقاسمين وتبقى الحصص الاخرى مشتركة بين الانصباءوتستأنف القسمة عليها .

٤ — ان يظهر مستحق (لمقدار معين من حصة) احد المتقاسمين . ففي هذه الصورة لاتنفسخ القسمة . لانه لم يتعلق بها حق للمستحق . وانمايثبت الخيار في فسخهالصاحب الحصة المستحق منها ، لان الضرر وقع عليه وحده ، فان شاء فسخ القسمة وان شاء امضاها ورجع بمقدار نقصان حصته على الشريك الآخر من الحصة السالمة .واذافسخها اعيدت على الباقي .

واما اذا وقع الاستحقاق على الحصة بتمامها اوعلى اكثر منها فأن ذلك يبطل القسمة.

٥ — ان يظهر مستحق (لجزء شائع من حصة) احد المتقاسمين. وفي هذه الصورة لاتفسخ القسمة جبراً . ويثبت (عند الامام الاعظم) الخيار لذي الحصة المستحق منها

واما عند الامام ابي يوسف فانها تفسخ جبراً من غير توقف الى اختيار المستحق منه . لان استحقاق الجزء الشائع اوجد شريكاً في المقسوم لابد من وجود رضاه حين القسمة بخلاف الصورة الرابعة المار ذكرها التي لم يوجد استحقاق العين فيها شريكاً لجميع المتقاسمين بل لاحدهم فقط .

على ان المجلة اخذت برأي الامام الاعظم فوحدت الصورتين الرابعة والخامسة بالحكم .

٦ — ان يظهر مستحق (لجزء معين من كلتا الحصتين) وهو في كل واحدة مساوٍ له في الاخرى . ففي هذه الصورة لاتفسخ القسمة ولا يرجع احد على آخر بشيء لمساواة في القدر المأخوذ من كل منهما .

٧ — ان يظهر مستحق (لجزء معين من كلتا الحصتين مع عدم التساوي) اي اذا كان مقدار المستحق في حصة منهما اكثر منه في الحصة الاخرى فالمعتبر هو الزيادة ويكون المستحق كأنه ظهر مستحقاً لمقدار معين في حصة واحدة. ومن اصابت حصته اكثرية الاستحقاق كان مخيراً كما مرّ في الصورتين الرابعة والخامسة .

الشرط الثاني — ان يكون العقار المشترك قابلاً للقسمة . وجاء في الفقرة الاولى من المادة (٣) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة: (ان المحلات القابلة القسمة تجوز قسمتها اما رضاءً واما قضاءً .فقسمة الرضاء تقتضي موافقة جميع الشركاء ، واما قسمة القضاء فيكفي فيها طلب البعض منهم)وقابل القسمة : هو المال المشترك الصالح للتقسيم بحيث لاتفوت المنفعة المقصودة منه بالقسمة(مجلة :١١٣١) . وهي المنفعة التي كان الشركاء يستوفونها قبل القسمة .

اي ان يكون كل شريك قادراً على الانتفاع بالحصة التي تصيبه بعد القسمة فلايفوت عليه جنس المنفعة المقصودة قبلها في كل حصة من حصص الشركاء .

فاذا كانت القسمة مفيدة لاحدهم وضارة بالآخرين حيث ينتفع بعضهم منها دون الآخرين لاتصح القسمة بل يزال الشيوع بالبيع .

كما اذا كان المقسوم ارضاً ينتفع بها في الزراعة قبل القسمة فانها تعد قابلة القسمة اذا امكن الانتفاع بها بالزراعة بعد القسمة ايضاً . اما اذا كانت مما لايمكن الانتفاع به بالزراعة بعد القسمة وانما يمكن الانتفاع بها بصورة اخرى فلاتعد صالحة للقسمة الجبرية .

وهذا الحكم يتناول العقارات الاميرية والموقوفة وقفاً غير صحيح والمسقفات والمستغلات الوقفية المشتركة التي يتصرف بها بالاجارتين .لان فوات منفعة احد الشركاء بعد قسمة العقارات الموقوفة والمسقفات والمستغلات الوقفية ذات الاجارتين يضر بمصلحة الوقف . ولذلك فاذا رضي الشركاء جميعهم في عقار من هذه العقارات بقسمته بالرغم من فوات المنفعة في بعض الحصص فلا تكون القسمة صحيحة .

وقد من كان الجائز قسمة العقارات الملك المشتركة قسمة رضائية وان فاتت منفعة بعض الشركاء او كلهم.

غير ان هذا الجواز قد بطل حكمه فيما بعد بصراحة الفقرة الاولى من المادة (٤) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة التي تقول بانه يجوز للشركاء في قسمة الرضاء ان يجروا القسمة بينهم مباشرة بالصورة التي يرونها مناسبة توفيقاً للشرائط المندرجة بالمادة الاولى . وقد تقدم لنا في المادة المذكورة ان ازالة الشيوع بالقسمة انما تجوز في العقارات القابلة القسمة اي التي لاتفوت المنفعة المقصودة في كل حصة منها بالقسمة . والا يصار الى ازالة الشيوع بطريقة البيع بالمزاد العلني .

وقد كانت المادة : (١١٤٠) من المجلة تجيز للقاضي قسمة العقار المشترك اذا طلب الشريك صاحب الحصة الاكثر ولو كانت منفعة الشريك صاحب الحصة الأقل تفوت بعد القسمة .

فألغت المادة الاولى من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة هذا الجواز ايضاً لفوات المنفعة من بعض الحصص .

وجاء في الفقرة الثانية من المادة (٣) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة انه :

اذا كان بين الشركاء يتيم او محجور فلوليه او وصيه ان يطلب القسمة باسمه) .

فألغي بذلك حكم الفقرة الثانية من المادة : ١١٢٨ من المجلة التي كانت تجيز قيام الولي او الوصي مقام القاصر في قسمة الرضاء .

ثم تأيد هذا الحكم بالمادة (٢٥) من القرار : ٣٣٣٩ بقوله .

(اذا لم يتفق الشركاء فيما بينهم) او (كان بعضهم غير اهل للتعاقد) فيحق لكل منهم ان يطلب القسمة القضائية وفقاً لاحكام القانون .

اذ لا تجوز قسمة العقار المشترك في هاتين الحالتين قسمة رضائية . لان القسمة الرضائية يشترط فيها ان يباشرها الشركاء جميعاً بالكيفية التي يتفقون عليها وان يكونوا كلهم ذوي اهلية للتصرف .

وعديموا الاهلية الذين يتولى اولياؤهم او اوصياؤهم طلب القسمة عنهم امام القضاء اولئك الذين لهم موانع تحول دون امكان تصرفهم بحقوقهم، او بعبارة اخرى تقتضي عدم اهليتهم للاداء وهم :

الصغير غير المميز ، اي الذي لا يفهم البيع والشراء ولا يعلم كون البيع سالباً للملك والشراء جالباً له ولا يميز الغبن الفاحش من الغبن اليسير .

والسفيه ، وهو الذي يصرف ماله في غير موضعه ويبذر في مصاريفه .

والمعتوه ، وهو الذي اختل شعوره بحيث يكون فهمه قليلاً وكلامه مختلطاً وتدبيره فاسداً .

والمجنون المطبق ، وهو الذي يستوعب جنونه جميع اوقاته .

والمجنون غير المطبق ، وهو الذي يكون في بعض الاوقات مجنوناً و يفيق في بعضها .

والمفلس ، وهو التاجر الذي يحكم بافلاسه ويمنع من التصرف باموالة فيقوم وكيل طابقه بادارتها .

والشرط الثالث — حضور الشركاء او وكلائهم الشرعيين اثناء القسمة . وهو شرط انفاذ القسمة . لان الراجح في القسمة جهة المبادلة . والمبادلة منوطة بتراضي الفريقين او حكم القاضي . ولا يتحقق التراضي الا بحضور الشركاء او وكلائهم . كما ان حكم القاضي يتوقف على حضورهم . ولذلك فلا تكون القسمة صحيحة معتبرة في الاعيان مالم يحضرها الشركاء جميعاً او يحضرها وكلاؤهم سواء أكان سبب تصرفهم بالعين متحداً او مختلفاً او كان العقار كله في ايدي الشركاء الحاضرين او في ايدي الغائبين .

فاذا جرت القسمة وبعض الشركاء غائباً كانت من قبيل قسمة الفضولي متوقفة على اجازتهم قولاً او فعلاً . كما لو قسم احد الشركاء العين المشتركة بنفسه فلا تكون القسمة جائزة ولكن اذا اجازها الباقون قولاً بان قالوا له احسنت او فعلاً بان تصرفوا بالحصص المفرزة تصرف الملاك اي بوجه من لوازم التملك كالبيع والاجارة كانت القسمه صحيحة نافذة .

على انه اذا فسخت هذه القسمة الفضولية فيعتبر الفسخ ولا تصح الاجازة بعد الفسخ (المادة : ١١٢٦ من المجلة) .

واما القصد من حضور الشركاء او وكلائهم اثناء القسمة فهو في القسمة الرضائية حضورهم جميعاً بانفسهم او بوكلائهم الشرعيين . وفي القسمة القضائية دعوتهم رسمياً لحضور القسمة . حتى اذا تبلغ احدهم الدعوة ولم يحضر فان قاضي الصلح او من ينوب عنه يباشر القسمة في الوقت المعين لاجرائها بحضور الذي اجاب الدعوة من الشركاء وحضور شيوخ الحي او القرية او اثنين من الاهلين وفقاً لحكم المادة (٦) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة الآتي ذكرها في بحث القسمة القضائية .

حضور اصحاب الحقوق العينية في العقار اثناء قسمته.

وبالرغم من ان العقارات المشتركة كثيراً ماتكون محملة بحقوق عينية لغير الشركاء في الرقبة كحقوق الارتفاق والتأمين والانتفاع والوقف وغيره وان اقتسام امثال هذه العقارات لايخلو من التأثير في تلك الحقوق فان قانون تقسيم الاموال غير المنقولة لم

ينص على وجوب دعوة اصحابها عندالقسمة ليدافعوا عنها ويتذرعوا بالوسائل القانونية للمحافظة عليها .

ولما كان تأثير القسمة في الحقوق المذكورة لا يقل شأناً عنه في حقوق المتقاسمين انفسهم مما يستلزم حضور اصحابها وكان عدم حضورهم يجعلهم في حل من تحمل نتائجها فقد اكمل المشترع هذا النقص بالمادة (٢٧) من القرار : ٣٣٣٩ بقوله :

في حالة القسمه (رضاءً او قضاءً) يجب على اصحاب الحقوق العينيه في العقار المقسوم ان يحضروا بانفسهم او بواسطه من يمثلهم تمثيلاً قانونياً .

والاّ فلا تسرى عليهم القسمة.

فيستفاد من ذلك انه في حالة اجراء القسمة الرضائية لابد من حضور جميع اصحاب الحقوق العينية على العقار المقسوم من شركاء وغيرهم او حضور من يمثلهم وموافقتهم جميعاً على اجرائها بالشكل الذي يتفقون عليه.

وفي حالة اجراء القسمة القضائية فكما تجب دعوة الشركاء في العقار لحضور قسمته تجب دعوة اصحاب الحقوق العينية الاخرى المقررة عليه لحضورها ايضاً . اي انه يتعين على طالب القسمة ان يذكر في دعواه جميع الشركاء واصحاب الحقوق العينية الاخرى وان يطلب الى القاضي دعوتهم للحضور بانفسهم او بواسطة من يمثلهم تمثيلاً قانونياً .

ذلك لان قوله (جميع اصحاب الحقوق العينية في العقار المقسوم) يتناول فضلاً عن الشركاء في العقار جميع اصحاب الحقوق الاخرى التي تكون مقررة عليه كالذين لهم حقوق ارتفاق مثل المرور والمسيل على العقار المقسوم والذين لهم حقوق تأمين كمرتهن العقار المشترك باجمعه او مرتهن بعض حصص منه رهناً عقارياً، والحاجزين عليه من اجل ديون لهم قبل الشركاء، واصحاب حق الانتفاع، والمشترين للعقار

شراً بالوفاء والمتولين اذا كان العقار المقسوم من الاوقاف ذوي الاجارتين او الاجارة الطويلة او ما شاكل .

وعليه فاذا كان العقار المقسوم محملاً بشيء من هذه الحقوق وجرت قسمته بدون ان يدعى صاحب الحق لحضورها عدت لاغية بالنسبة اليه ولايسرى حكمها عليه كما هي الحال فيما اذا لم يدع احد الشركاء في عين المقسوم .

اما الذي يتبلغ الدعوة من الشركاء واصحاب الحقوق العينية الاخرى ولم يحضر القسمة او لم يرسل وكيلاً شرعياً يمثله لدى المحكمة فيقسم العقار بغيابه وتكون القسمة سارية عليه بحيث لاتسمع منه بعدئذ دعوى فسخها مالم تكن قد جرت بصورة مخالفة للاحكام القانونية .

الشرط الرابع — ان تكون القسمة عادلة .

وهو شرط من شروط لزوم القسمة .

ويراد بعدالة القسمة تعديل الحصص بحسب الاستحقاق على وجه ليس فيه نقص فاحش او سهو او اوغلط . حتى اذا كان في الحصص غبن فاحش تلغى القسمة وتعاد (المادة : ١١٢٧ من المجلة).

وعليه فاذا كان العقار المقسوم متساوياً في القيمة من جميع جهاته يقسم على حسب الحصص باعتبار المساحة .

واذا كان بعض جهاته يختلف في قيمته عن البعض الآخر فانه يقسم بحسب الموقع الى اعلى ووسط وادنى ويفرز لكل شريك محل على قدر حصته .

واذا كان محل او اكثر من المحال لم يعادل في قيمته قيم الحصص الاخرى بالنظر الى موقعة فيعدل ذلك المحل نقداً .

ثم تعين حصة كل شريك منها بالقرعة الشرعية كما هو مقتضى المادة (٥) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة .

واذ كان حكم القسمة هو الاثر الذي يترتب عنها ، اي تعيين حصة كل واحد من

الشركاء بحيث لايبقى لاحد منهم تعلق بحصة الآخر فقد نصت المادة : (١١٢٤) من المجلة على ان القسمة لاتصح الا بافراز الحصص وتمييزها .

قسمة التفريق وقسمة الجمع

يراد بقسمة التفريق او قسمة الفرد تفريق العين المشتركة وتبعيضها اذا لم يكن هذا التفريق ضاراً باحد الشركاء . كما لو كانت هناك عرصة يمكن في كل قسم منها انشاء الابنية وغرس الاشجار وحفر الآبار اي ان المنفعة القصودة منها قبل القسمة تبقى كما هي عليه بعد القسمة ايضاً فان هذه العرصة تعد قابلة القسسمة وتجرى قسمتها قسمة تفريق رضاءً باتفاق جميع الشركاء او قضاءً بحكم الحاكم بناء على طلب البعض في حالة امتناع البعض الآخر .

واما اذا كان في تبعيضها وتفريقها نفع لبعض الشركاء وضرر للاخر فبالنظر الى ان قابلية العقار للقسمة انما تكون باعتبار نفع المتشاركين بالعين المقسومة فلا تصح قسمتها بل يصار الى ازالة الشيوع منها ببيعها وتوزيع ثمنها بين الشركاء كما اسلفنا .

وقسمة الجمع ، هي جمع الحصص الشائعة في كل فرد من افراد الاعيان المشتركة في اقسامها .

فاذا كانت العقارات المراد قسمتها متعددة كثلاث دور مشتركة بين ثلاثة اشخاص تصح قسمتها قسمة جمع بموافقة جميع الشركاء فيأخذ كل شريك داراً .

اما اذا لم يتفق الشركاء على قسمتها فبمقتضى المادة :(١١٣٥) من المجلة لايجوز للقاضي ان يقسمها بينهم قسمة جمع جبراً بطلب احدهم لانها من الاعيان المختلفة الجنس التي يرجح في قسمتها معنى المبادلة . والقاضي لايستطيع اجبار الشركاء على المبادلة بل تقسم كل دار منها قسمة تفريق وفقاً لحكم المادة : (١١٣٨) من المجلة . لان الدور المتعددة وان كانت من جنس واحد لكنها تختلف بجيرانها وشرف موقعها فلا يجوز عند الامام الاعظم ان يعطى لاحد الشركاء واحدة منها وللاخر أخرى بطريق قسمة القضاء . وعند الامامين يترك امر التقسيم لرأي الحاكم .

وقد اخذ المشترع العثماني برأي الامام الاعظم فقرر في المادة (٥) من قانون تقسيم

الاموال غير المنقولة المشتركة عدم جواز قسمة الجمع في العقارات بدون رضاء جميع الشركاء .

قسمة الطريق المشترك

اما الطريق المشترك فمع انه يُعد من العقارات التي لا تمكن ازالة الشيوع منها بالقسمة فاذا كان لاثنين او اكثر طريق مشترك ليس لغيرهم فيه حق اصلاً ، كالطريق المفرز من عرصة مشتركة بين عدة اشخاص اقتسمها اصحابها وعمروا دوراً فيها وتركوا طريقاً خاصاً مشتركاً بينهم ثم طلب احدهم قسمة هذا الطريق وامتنع الآخرون فان كان بعد القسمة يبقى لكل واحد منهم طريق يقسم قسمة تفريق وتبعيض . والا فلا يقسم جبراً ما لم يكن لكل واحد من الشركاء طريق ومنفذ غيره . (المادة : ١١٤٣ من المجلة) وحينئذٍ تجري القسمة بنسبة حصة كل من الشركاء اذا كانت حصصهم فيه معلومة . والا تكون القسمة على عدد رؤوسهم لا بنسبة مساحة املاكهم . لأن القصد من الطريق المرور وهذا متساوٍ (رد المحتار) .

ومن مقتضى الشرع انه اذا كان القسم الواجب اعطاؤه لكل واحد من الشركاء بعد قسمة الطريق المشترك معداً للمرور منه الى البيوت يجب ان يكون كافياً لمرور الانسان منه .

واذا كان معداً للمرور منه الى ارض زراعية يجب ان يكون كافياً لمرور ثور .

واذا كان معداً للمرور منه الى غابةٍ او محتطب يجب ان يكون كافياً لمرور جمل او دابّة محملة .

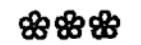
اي ان تتحقق منه بعد القسمة الفائدة التي كانت مقصودة منه قبلها .

واما اذا تقاسم الشركاء الطريق المشترك رضاءً فلهم تعيين الحصص كيفما شاؤا . لأن الطريق ليس من الاموال الربوية فيجوز اعطاء احد الشركاء فيه حصة اكثر من الآخر .

وكذلك الحكم في الساحات والافنية المتروكة مشتركة بين البيوت .

قسمة المسيل المشترك

والمسيل المشترك كالطريق المشترك فاذا طلب احد الشريكين قسمته وامتنع الآخر فان كان بعد القسمة يبقى لكل واحد منهما مجرى لمائه او كان من الممكن ان يتخذ كل منهما مسيلًا في محل غيره يُقسم . والا فلا يقسم ويبقى الشيوع فيه مستمراً . (المادة : ١١١٤ من المجلة) .



القسمة الرضائية

او

القسمة الاختيارية

يراد بالقسمة الرضائية ، القسمة التي تجري برضاء الشركاء واختيارهم .

وقد عرفتها المجلة بمادتها الـ (١١٢١) بانها :

القسمة التي تجري بين المتقاسمين في الملك المشترك (بالتراضي فيما بينهم) او (برضى الكل عند القاضي) .

وقد افرغ المشترع العثماني هذا النص في المادة الرابعة من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة بقوله :

يمكن الشركاء بقسمة الرضاء :

١ — ان يجروا القسمة بينهم مباشرة بالصورة التي يرونها مناسبة وعلى وفق الشروط المدرجة في المادة الاولى (اي بشرط ان يكون العقار قابلاً للقسمة) .

٢ — او ان يراجعوا مأمور الدفتر الخاقاني (رئيس المكتب العقاري) طالبين اليه قسمة العقار المشترك بينهم على الوجه الذي يتفقون عليه .

الصورة الاولى لقسمة الرضاء

فاذا جرت القسمة بين الشركاء انفسهم يكفي ان يبرزوا الى رئيس المكتب

العقاري ([١]) اشعاراً (علم وخبر) موقعاً عليه من المختار واثنين من هيئة الاختيارية في المحلة او القرية الموجود بها العقار يتضمن كيفية القسمة التي جرت بينهم . واذا امكن ان يرفقوا الاشعار المذكور بمصور (خارطة) المحل المقسوم. وبعد ان يقرروا ويصدقوا بحضرة المأمور المنوه به الكيفية التي جرت بها القسمة يعهد المأمور — بمقتضى المادة : (٤٠) من القرار : (١٨٨) المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ — الى مهندس محلّف بتحديد كل حصة من حصص العقار المقسوم وتعيين التخوم الفاصلة بين الحصص ونقل هذه العملية الى الخارطة المصورة (الفوتوغرافية) او خارطة المساحة او رسم المسح ([٢]) .

وتفتح بعد ذلك لكل حصة من العقار المقسوم صحيفة خاصة في السجل العقاري تسجل فيها وفقاً لحكم المادة (٥) من القرار : (١٨٨) المذكور . ثم تعطى لكل واحد من المتقاسمين نسخة عن الصحيفة المسجلة بها حصته المفرزة مكتوبةً على ورق متين كالرق ومصدقة من رئيس المكتب العقاري بانها مطابقة لقيد السجل الرسمي عملاً بحكم المادة : (٣٣) من القرار : ١٨٩ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ .

ومن الضروري لرئيس المكتب العقاري او القاضي العقاري عند ما يطلب اليه

---

(١) واذا جرت القسمة اثناء القيام باعمال التحديد والتحرير في منطقة العقار المراد تقسيمه فيرجع فيها الى القاضي العقاري وبعد اثباتها بمعرفته يرسل محضرها الى امين السجل رئيس المكتب العقاري لاجل تسجيلها في السجل الرسمي (المادة : ٣٥ من القرار : ١٨٦) .

(٢) اذا كان المقسوم في منطقة جرت مساحتها من قبل ادارة المساحة (كاداسترو) تؤخذ بعين الاعتبار خارطة المساحة فيما يتعلق بموقعه وحدوده ومساحته .

واذا كان في منطقة لم تجر مساحتها فتؤخذ بعين الاعتبار الخارطة المصورة (اي الصورة الفوتوغرافية) للعقار المقسوم فيما يتعلق بموقعه او تؤخذ خارطة المسح فيما يتعلق بحدوده ومساحته .

اثبات قسمة رضائية ان ينظر في اول الأمر في امكان القسمة او عدم امكانهـا . حتى اذا رأى ان العقارات الحاصلة بنتيجة القسمة يصلح كل منها ان يكون عقاراً مستقلًا يمكن ظهوره في خارطة المساحة صادق على القسمة الواقعـة . والا رفضهـا وتبقى حينئذٍ حصة كل واحد من اصحاب العقار مسجلة لوحدها مع بيان نوع الحق والعين التي يتعلق بهـا باعتبار ان العقار الذي يكون من هذا القبيل يُعد غير قابل للقسمة فلا تجوز قسمته .

وكذلك الامر فيما لو جرت القسمة قضائية فانه يجب تقديم بيان بشأنهـا الى امين السجل العقاري او رئيس المكتب المعاون وطلب تصديقهـا وتسجيلها لديه على وفق الحكم الصادر بها .

ويترتب على امين السجل رئيس المكتب العقاري او القاضي العقاري ان يتثبت من ان القسمة المطلوب تثبيتها ليس فيها ما يناقض قيود السجل العقاري ولا ما ينافي احكام القرار (١٨٨) المار ذكره . وان الاوراق المقدمة في شأنهـا تجيز اجراء التسجيل (المادة : ٧٣ من القرار : ١٨٨) .

ومتى تم تصديق القسمة وتسجيل الحصص على اسماء المتقاسمين في صحائف السجل العقاري على الوجه المبين اعلاه تصبح القسمة تامة ولازمة فلا يجوز بعدئذٍ لاحدٍ من الشركاء الرجوع عنها بوجه من الوجوه . اذ لا يخفى ان من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه .

الصورة الثانية لقسمة الرضاء

وفي الصورة الثانية اي في حالة رجوع الشركاء الى امين السجل العقاري وفي اثناء التحديد والتحرير الى القاضي العقاري واعلانهم اياه اتفاقهم على اجراء القسمة وطلبهم اليه اجراءها بمعرفته يتوجه امين السجل او القاضي العقاري الى محل العقار المطلوب تقسيمه مصحوباً بمهندس محلف من مهندسي الدائرة ويدقق في العقار بحضور الشركاء واصحاب الحقوق العينية الاخرى وهيئة الاختيارية حتى اذا وجده قابلًا للقسمة وتثبت

من ان الحصص التي تحصل بعد قسمته يصلح كل منها لتشكيل عقار مستقل(١) يمكن ظهوره على خارطة المساحة باشر قسمته على الطريقة الآتية المنصوص عنها في المادة الخامسة من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة والتي يجب اتباعها في القسمة الرضائية سواء أباشر القسمة الشركاء انفسهم او طلبوا الى امين السجل رئيس المكتب العقاري او الى القاضي العقاري اجراءها بينهم بناء على اتفاقهم وذلك :

١ — بتقسيم الاراضي والعرصات المشتركة

تجرى في اول الامر مساحة الارض او العرصة المراد تقسيمها بالذراع او بالمتر او بالدونم او بواحد قياسي آخر على حسب سعتها ، ويعين مقدارها ، واذا كانت مغروسة او مبنية فتقوم الاغراس او الابنية الموجودة عليها .

ثم ينظر بعدئذ فيما اذا كانت جميع جهات المقسوم متساوية في القيمة او لم تكن . حتى اذا كانت متساوية من حيث موقعها وجودة تربتها يعين لكل منها على قدر الامكان حق شرب ومسيل وطريق وتقسم على التساوي بين الشركاء اذا كانت حصصهم متساوية . اما اذا كانت متفاوتة فيخصص لكل منهم مقسم بنسبة حصته .

واذا كانت جميع جهات المقسوم متفاوتة في القيمة فيجب حينئذ تعديل الحصص

---

(١) العقار المستقل ، هو القطعة المعينة من ارض ذات نوع شرعي واحد (مع جميع الابنية والاغراس المتصلة بها والمعدودة اجزاء متممة لها) ضمن خط مغلق ، والتي يتمتع ويتصرف بها شخص لوحده او عدة اشخاص على الشيوع .

والعقار على هذا الوجه هو الذي تتألف منه الوحدة العقارية المساحية (كاداسترو) ويكون مستنداً لجميع الحقوق العينية غير المنقولة الخاضعة للتسجيل في السجل العقاري. لأن السجل المذكور — بحسب الاصول الفنية المتبعة — يفتتح باعتبار العقارات . وتخصص لكل عقار منها صحيفة اساسية بكاملها من صحائف دفتر الملكية الذي يتألف منه ومن الوثائق التابعة له مجموع السجل العقاري .

(راجع المادة : ١١ قرار : ١٨٦ والمادة : ١ قرار : ١٨٨)

بالنسبة الى التفاوت المذكور بان يعطى بعض الشركاء من المحل ذي القيمة الاكثر مقدار اقل من المقدار الذي يعطى لصاحب المحل ذي القيمة الأقل .

ومع ان التعادل في الحصص مشروط في القسمة رضائيةً كانت او قضائية فانه يجوز في قسمة الرضاء اعطاء بعض الشركاء حصة زائدة عن حصص الآخرين اذا رضي هؤلاء بذلك لان العقارات من القيميات ومعنى المبادلة في قسمة القيميات راجح . فكما يجوز ان تكون الحصص في قسمتها متساوية من حيث المساحة والقيمة يجوز ايضاً ان تكون متفاوتة . ومتى وافق جميع الشركاء على القسمة نفذت ولا يستلزم التفاوت في الحصص بطلانها .

قطع العلاقة من بين المقاسم

وتقضي المادة الخامسة التي نحن بصددها بأن يراعى في القسمة عدم ابقاء علاقة لبعض الحصص بالبعض الآخر من جهة حقوق الطريق والشرب والمسيل بقدر ما تسمح به حالة العقار المقسوم .

على انه اذا تعذر تفريق هذه الحقوق وقضت الضرورة بأبقاء حصة مرور احد الشركاء ضمن حصة آخر جاز ابقاؤها بحكم الضرورة ولا يؤثر ذلك في صحة القسمة لأن تفريق الحقوق المذكورة لم يكن في الأصل شرطاً من شروط صحتها .

واذا كان طريق حصة في حصة اخرى ولم يشترط اثناء القسمة ابقاؤه فبمقتضى المادة : (١١٦٧) من المجلة يحول الى جهة اخرى اذا كان تحويله ممكناً بقطع النظر عما اذا كان قد قيل حين القسمة (بجميع حقوقها) او لم يقل . لأن القصد من القسمة قطع علاقة حصص الشركاء بعضها من بعض ، ولأن الشريك لا يستحق طريقاً في مقسم شريكه الا اذا كان لا يمكنه ايجاد طريق آخر الى مقسمه .

وقد ايدت ذلك المادة (٧٦) من القرار : ٣٣٣٩ اذ جاء فيها :

انه اذا اصبحت الارض محاطة من جميع جهاتها على اثر قسمة او اي عقد كان فلا يجوز لصاحبها المطالبة باحداث ممر لها ينفذ الى الطريق العام الاّ على الاراضي التي هي قسيمتها ، وانه اذا تعذر ذلك يجوز لصاحبها ان يطلب — وفقاً لحكم المادة (٧٤)

من القرار المذكور — ممراً على ارض من الاراضي الاخرى المجاورة له . بشرط التعويض على صاحب تلك الارض بالقدر الذي يعينه الخبراء .

وعليه فلو اقتسمت ارض بين الشركاء وتبين بعد القسمة ان احدى الحصص بقيت بلا طريق فان كان بالامكان احداث طريق لتلك الحصة وفقاً لحكم المادة (٧٦) الآنف ذكرها أحدث الطريق وعدّت القسمة صحيحة . اما اذا لم يمكن احداث الطريق يحكم بفساد القسمة سواء أكان صاحب الحصة عالماً اثناء القسمة بأن حصته بلا طريق او لم يكن عالماً . لأن القسمة انما اجيزت لاستكمال المنفعة . فأن كان الشريك لا يستطيع ان يستكمل المنفعة من مقسمه عدّ العقار غير قابل القسمة . والعقارات التي لا تقبل القسمة لا تصح قسمتها ولو بالرضاء بل يزال الشيوع منها بالبيع .

اما اذا شُرط حين القسمة ان يكون طريق او مسيل احدى الحصص في الحصة الاخرى فبمقتضى المادة : ١١٦٦ يراعى الشرط . سواء أكان تحويل الطريق او المسيل الى جهة اخرى ممكناً او غير ممكن .

وكذلك الحال اذا شرط ترك طريق واحد لجميع المقاسم فانه يجوز ويبقى الطريق مشتركاً بينهم يمكنهم اقتسامه متى شاؤا على الوجه المبين في المادة : (١١٤٣) من المجلة والسالف ذكره .

واذا قسمت ارض لها حق ارتفاق مثل المرور او المسيل على ارض اخرى فبمقتضى المادة : (٨٨) من القرار : ٣٣٣٩ يبقى ذلك الحق ثابتاً لكل مقسم من مقاسمها . كما اذا كان الارتفاق ممراً على ارض مجاورة للأرض المقسومة فان لجميع المتقاسمين ان يستعملوا ذلك الممر بعدالقسمة ايضاً بشرط ان لا يؤدي استعمالهم اياه الى زيادة في حق الارتفاق على الارض المرتفق عليها .

. تعديل قيم المقاسم

ومن مقتضى المادة الخامسة الآنف ذكرها ايضاً ان تكون قيم الحصص عادلة وان تقدر هذه القيم بمعرفة الشركاء واتفاقهم . واذا لم يتفقوا على تقديرها فتقدر بمعرفة

خبراء يعينهم امين السجل او رئيس المكتب العقاري (وفي القسمة القضائية ينتخبهم القاضي) .

ولما كان تقدير القيم في هذا الباب يفيد معنى الشهادة على القيمة فمن الضروري ان لا يكون الخبراء اقل من شخصين ولكنه مع ذلك لا يشترط في تقديرهم قيم الحصص لفظ الشهادة . لأن شهادتهم ليست شهادة شرعية بل هي من قبيل الاخبار المجرد لأجل استكشاف الحال (راجع المادة : ١٦٨٩ من المجلة) .

واذا ورد اعتراض على الخبراء المعينين لسبب من الاسباب التي تستلزم رد الحاكم او رد الشاهد وثبتت بالتحقيق صحة ذلك الاعتراض وجب تبديل الخبير المعترض عليه.

وجاء في الفقرة الثانية من المادة (٥) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة التي نحن بصددها انه :

اذا كان محل او اكثر من المحلات المفرزة لم يعادل قيمة بقية الحصص نظراً لقابلية موقعه فيعدل ذلك المحل نقداً . اي انه اذا تعذر تعديل القسمة باعطاء كل شريك مقسماً يعادل حصته في العقار من حيث القيمة فتعدل حينئذ حصته بان يضاف اليها مقدار من النقود كي تصبح معادلة في قيمتها مع النقد قيمة الحصص الاخرى .

ومع ان تعديل الحصص باضافة النقد لا يصار اليه الا عند تعذر التعديل باضافة قسم من الاراضي فاذا رضي الشركاء جميعاً باضافة شيء من النقود الى بعض الحصص لحصول التعادل جازت القسمة وان كان حصول التعادل ممكناً بدون ضميمة نقدية لأن موافقة جميع الشركاء على القسمة يجعلها نافذة .

الاقتراع على المقاسم

وجاء في الفقرة الرابعة من المادة (٥) المذكورة آنفاً قوله :

تخصص الحصص المفرزة لكل من الشركاء (بالقرعة) ويدرج ذلك بالمحضر ويوقع عليه ويختم من الشركاء ويجري التصديق عليه من الهيئة الموجودة اي من الاشخاص الحاضرين اثناء القسمة .

والقرعة المقصودة بهذه الفقرة تجري على الوجه الآتي :

بعد ان يقسم المشاع الى حصص متعادلة في القيمة على قدر السهام التي يكون قد تقرر اعتبارها ترقم هذه الحصص بارقام متسلسلة : ١ و ٢ و ٣ .. الخ ثم يكتب اسم كل شريك على ورقة مستقلة وتطوى هذه الاوراق طياً متناسقاً بحيث لا يمكن التمييز بين الواحدة والاخرى وتوضع جميعها في ظرف ويخلط بعضها ببعض ثم تؤخذ واحدة وتقرأ فأي شريك كان اسمه مكتوباً عليها يعطى الحصة ذات الرقم : (١) وهكذا دواليك .

واذا كان لهذا الشريك اكثر من سهم يعطى الحصص المجاورة والملاصقة للحصة المذكورة تتمة لسهامه .

ثم يقترع مرة ثانية ويعطى الشريك الذي تصيب القرعة اسمه الحصة ذات الرقم:(٢) هذا اذا كان الشريك الاول لم يأخذ الا سهماً واحداً . اما اذا كان قد اخذ اكثر من سهم فيعطى للشريك الثاني اصغر رقم بقي بعدالارقام التي خص بها الشريك الاول على الترتيب .

واذا كانت سهام هذا الشريك متعددة ايضاً فيعطى الحصص الملاصقة لتلك الحصة .

وهكذا تعاد القرعة الى ان يبقى شريك واحد فيعطى الحصة او الحصص الباقية .

ولا بد من الاشارة هنا الى ان قسمة العقارات بالقرعة وان كان قد ورد النص عليها في المادة (٥) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة والمادة : (١١٥١) من المجلة فبالنظر الى ان القصد منها انما هو ايصال كل واحد من الشركاء الى حقه ودفع سوء الظن بالقسام فاذا اتفق ان كانت وضعية العقار المشترك لا تستلزم الاقتراع بين المتقاسمين كأن يكون لجارين مثلاً ارض جدار مشترك وارادا اقتسامه فلا ريب حينئذ في ان كل واحد منهما يختار القسم الملاحق لارضه ولا حاجة في مثل هذه الحال الى الاقتراع .

تنظيم محضر القسمة ومصور المقسوم

وجاء في الفقرة الثالثة من المادة : (٥) المار ذكرها انه :

ينظم محضر بجريان المعاملة (اي بعملية القسمة) وان امكن ترسم خريطة ايضاً .

اي انه بعد اجراء القسمة على الوجه المبين آنفاً يجب ان يكتب محضر بكيفية القسمة وان يربط مصور المحل المقسوم بهذا المحضر اذا امكن .

ومن الضروري ان يحوي محضر القسمة مساحة المحل بالذراع او بالدونم . وعدد الحصص المفرزة ومقدار كل حصة منها مع التصريح بأنه روعي عند القسمة الصقع وقوة الانبات وغير ذلك من الاعتبارات .

وانه افرز لكل حصة حق شرب ومسيل وطريق او ان احد هذه الحقوق ترك مشتركاً بالضرورة .

او ان حق مرور احدى الحصص ابقي في حصة اخرى وان الخبراء انتخبوا من قبل امين السجل العقاري . (او من قبل القاضي اذا كانت القسمة قضائية) .

وانه جرى التعديل بين الحصص بعد تقويم الخبراء لها اما باضافة مقدار من الارض الى بعض الحصص او باضافة مبلغ من النقود .

وان الحصة ذات الرقم الفلاني اصابت بالقرعة الشريك الفلاني . الى غير ذلك بحيث يكون المحضر جامعاً لبيان الاحوال والتفصيلات التي مرت بالقسمة .

وبعد ان ينظم المحضر على هذا الوجه يوقعه الشركاء جميعاً مع باقي الاشخاص الذين حضروا القسمة كالمختار وشيوخ الحي وامين السجل والمهندس اذا كانت القسمة جرت بمعرفة امين السجل . وفي القسمة القضائية يوقعه حاكم الصلح او من يقوم مقامه في اجرائها .

اما المصور الذي يجب ربطه بالمحضر اذا امكن فيرسم فيه شكل الارض الهندسي وكيفية تقسيمها والارقام التي وضعت لكل مقسم من مقاسمها واسماء اصحاب هذه المقاسيم بصورة واضحة جلية لا يبقى معها محل للشك او الالتباس .

٢— بتقسيم المسقفات المشتركة

واذا كان العقار المشترك من المسقفات فبالنظر الى الفقرة الرابعة من المادة الخامسة الجاري شرحها تجري قسمته على وفق الاحكام الآنف بيانها مع مراعاة حكم المادة : (١١٥١) من المجلة القائلة :

« ينبغي للقسام اذا اراد قسمة دار ان يصورهـا على ورقة ويمسح بالذراع عرصتها ويقومها ويقوّم ابنيتها ويعدّل الحصص على ان لا يبقى تعلق لـكل حصة في الاخرى ان امكن ويفرز الشرب والطريق والمسيل .

ثم يلقب الحصص بالاول والثـاني والثالث ويقترع فتكون الاولى لمن خرج اسمه ابتداءً والثانية لمن خرج اسمـه ثانياً والثالثة لمن خرج اسمه ثالثاً ويسرى على هـذا الترتيب اذا وجد حصة » .

ومن هذا يتضح انه عند ما يراد تقسيم عقـار مشترك من المسقفات يجب على القسام ان يراعي في عمله الامور الآتية وهي :

اولاً — ان يصور العقار على ورقة بشكل خريطة .

ثانياً — ان يقيد ويضبط مقدار اسهم كل واحد من الشركاء في ذلك العقار .

ثالثاً — ان يمسح عرصة المحل وابنيته بالذراع او بالمتر لتعيين مساحة الارض والبناء كل منهما لوحده .

رابعاً — ان يقوم العرصة والبناء كل منهما لوحده .

خامساً — ان يعدل السهام على حسب حصص الشركاء لأن التعادل في الحصص شرط في قسمة القضاء .

سادساً — ان يفرز حق مرور وحق شرب وحق مسيل لـكل حصة من الحصص على ان لا يبقى لواحدة منها علاقة بالاخرى اذا امكن ذلك .

على انه يجوز ترك طريق احدى الحصص في الاخرى اذا لم يمكن تفريقه لأن تفريق هذه الحقوق ليس بشرط في الاصل لصحة القسمة بل من شروط الافضلية فيها يصار اليه بقدر ما تسمح به حالة العقار المقسوم كما سبق بيانه .

سابعاً — ان يعين للسهام ارقاماً متسلسلة تبدأ من الواحد ويسمي كل سهم منها باسم الرقم الخاص به .

ثامناً — ان يجري القرعة ويُعطى السهم المرقم بـ (١) الى من يخرج اسمه بالقرعة اولاً . والمرقم بـ (٢) الى من يليه ، وهكذا الى ان يبقى الشريك الأخير فيعطى له

السهم الباقي كما مر تفصيله في تقسيم الاراضي والعرصات .

اقالة القسمة الرضائية وفسخها

لما كانت القسمة الرضائية تتم بتحقق رضاء المتقاسمين واتفاقهم واقرارهم بها لدى امين السجل العقاري وتسجيلها لديه وكان من مقتضى المادة : (١١٥٧) من المجلة انه لا يسوغ الرجوع عن القسمة بعد تمامها فلا يجوز لاحد من الشركاء ان يطلب فسخها الا اذا تبين ان بعض شروطها كان ناقصاً كوقوع خطإٍ او سهوٍ فيها او انها اجريت بغبن فاحشٍ فتفسخ حينئذٍ وتلغى ثم تعاد بصورة عادلة ، او تترك العين المقسومة شائعة بطلب الشركاء . (المادة : ١١٦٠ مجلة) .

لأن ظهور الغبن الفاحش يجعلها مستحقة الفسخ ولا يبطلها . ولذلك فانهـا تفسخ اذا طلب فسخها .

ويرى بعض العلماء ان القسمة تبطل بمجرد وجود الغبن الفاحش فيها . وانها بهذا الاعتبار لا تحتاج الى طلب الفسخ اذا كانت قضائية بالنظر الى ان فعل القاضي مشروط بالمصلحة .

والغبن الفاحش يثبت بالاقرار كما انه يثبت بالنكول : فاذا اقر به جميع الشركاء فسخت القسمة ، واذا اقر به بعضهم وانكره البعض الآخر وحلفوا اليمين تجمع حصة المدعي والمقرين وتقسم بينهم .

واذا نكل جميع المتقاسمين عن الحلف تنقض القسمة .

واذا حلف بعضهم ونكل الآخرون تجمع حصة الناكلين والمدعي فقط وتقسم بينهم وبينه .

وعدا عن ذلك فان لاصحاب الحصص اذا اتفقوا جميعاً فسخ القسمة واقالتها بعد تمامها ولزومها . اذ يحق لهم بمقتضى المادة : (١١٥٩) من المجلة ان يجعلوا المقسوم مشتركاً بينهم كما في السابق .

واذا كان المقار المقسوم بين الشركاء منتقلاً اليهم بالارث عن ميت ثم ظهر بعد القسمة دين لاجنبي على المورث فبالنظر الى ان الدين مقدم شرعاً على الارث تفسخ

القسمة عملاً بحكم المادة : (١١٦١) من المجلة سواء أكانت تركة الميت مستغرقة بالدين او غير مستغرقة . لأن ظهور الدين يمنع خلوص الملك في التركة للورثة وهذا شرط لنفاذ القسمة كما هو مقتضى المادة : (١١١٥) من المجلة .

ولكن اذا ادى الورثة الدين في هذه الحالة او اذا ابرأهم الدائنون منه او كان الميت قد ترك مالاً غير العقار المقسوم يفي بدينه فحينئذ لا تفسخ القسمة .

اما اذا ظهر بعد القسمة دين لأحد الورثة المتقاسمين على المورث فلا تنقض القسمة للتناقض الحاصل منه بمباشرته اياها .

وتفسخ قسمة العقار المنتقل الى الشركاء ارثاً عن ميت اذا ظهرت بعد القسمة وصية اوصى بها ذلك الميت .

ولكن اذا كان مبلغ الوصية معلوماً واداه الورثة فلا تفسخ القسمة . واذا تمنعوا عن ادائه اوكانت الوصية بحصة شائعة في العقار المقسوم فان القسمة تفسخ اذ يكون الموصى به متعلقاً بالتركة المقسومة نفسها .

ومثل ذلك ما اذا ظهر بعد قسمة العقار الموروث وارث آخر فان القسمة تفسخ . وليس للورثة المتقاسمين في هذه الحال ان يطلبوا تثبيت القسمة واعطاء الوارث الذي ظهر مالاً لم يدخل في القسمة بدون رضائه وموافقته .

المهايأة في العقارات المشتركة

لما كان يتعذر احياناً اجتماع المالكين على الانتفاع في الوقت الواحد بالملك المشترك مع عدم قابليته لايفاء منافع مستقلة بدون افراز مكاني او زماني على نسبة الحصص فقد شرعت طريقة المهايأة المعروفة عند الفقهاء بتقسيم منافع العين المشتركة بين الانصباء.

والمهايأة في اصل اللغة تفيد معنى الموافقة . فيقال تهايأوا على الامر اي توافقوا عليه. واما في الاصطلاح الفقهي فيقال تهايأوا في دار كذا . اي انتفعوا منها كل منهم بقدر سهمه .

والمجلة اخذت بالمعنى الاصطلاحي فعرفت المهايأة بانها « قسمة المنافع » (مادة :

١١٧٤) . وهي في الحقيقة مبادلة منفعة بمنفعة مثلهـا ومن جنسها . ويشترط فيها امكان الانتفاع من العين مع بقائها .

وقد كانت المهايأة بالنظر الى احكام المجلة تجري رضائية وقضائية . غير انه لما ان صدر قانون تقسيم الاموال غـير المنقولة المشتركة ابطلت مادته الاولى مفعول المواد : ١١٨١ و ١١٨٢ و ١١٨٤ من المجلة ولم يعد من الجائز للقاضي تقرير المهايأة جبراً في العقارات المشتركة بل اصبح بمقتضى المادة المذكورة مكلفاً باجراء القسمة الجبرية اذا طلبها احدالشركاء وكانت العين المشتركة قابلة القسمة او ببيعها وتوزيع ثمنها بين الشركاء كل منهم على نسبة سهمه فيها اذا كانت غير قابلة القسمة .

ولـكن لما كان حق الملك التام يخول صاحبه ان يتصرف بملكه كيف شاء سواء أكان التصرف وارداً على العين المملوكة نفسها او على منفعتها . وكانت المادة : (٦٤) من قانون اصول المحاكمات الحقوقية تجـيز عقد اي اتفاق لم تمنعه القوانين والنظم المخصوصة فاذا اتفق الشركاء في عقـار ما على استبقائه شائعاً واقتسام منافعـه بطريق المناوبة كان اتفاقهم جائزاً .

وقـد تأيد ذلك بصراحة المادة (٢١) من القرار : (٣٣٣٩) السابق ذكرهـا والتي تركت لمالـكي العقار المشترك حق الاتفـاق على تعيين طريقـة التمتع به . وبطل بموجبهـا حكم الفقرة الاخيرة للمادة (١٥) من قانون الاراضي التي كانت تحرم التصرف بالمناوبة في الاراضي الاميرية المشتركة .

كما ان المشترع اللبنـاني لم ير ما يستوجب منع الشركاء من التمتع بملـكهم بالمهـايأة الرضائية فقرر في المادة (٨٣٠) من قانون الموجبات والعقود انه :

« يجوز ان يتفق الشركاء على ان يتمتع كل منهم على انفراد بالشيء او بالحق المشترك على طريق المناوبة » .

وكما ان المهايأة تجري بين اصحاب العين المملوكة تجري ايضاً بين المتصرفين في منافع الرقبة : كمستحقي الوقف المشروط لهم السكنى ، فلهم السكنى باذن النـاظر بطريق المناوبة اذا كان العقار الموقوف لا يكفي اسكناهم لأن الانتفاع من العين

المشتركة على هذا الوجه ممكن مع بقاء العين نفسها .

وتكون المهايأة — على ما جاء في المادة : (١١٧٦) من المجلة — إما زمانية ، وإما مكانية .

فالمهايأة الزمانية ، هي نوع من المبادلة اذ تكون منفعة احد اصحاب الحصص في نوبته مبادلة بمنفعة حصة الآخر في نوبته . كما لو تهايأ شريكان في ارض مشتركة ان يزرع احدهما الارض سنة ويزرعها الآخر سنة اخرى .

ومن الضروري في المهايأة الزمانية ذكر المدة وتعيينها لانها بحكم الأجارة .

والمهايأة المكانية ، هي نوع من الافراز . كما لو تهايأ اثنان في ارض مشتركة على ان يزرع احدهما نصفها والآخر نصفها الآخر . فان المهايأة تجمع منفعة احدهما في قطعة من تلك الارض ومنفعة الآخر في قطعة اخرى .

وفي هذه الحال لا يلزم ذكر المدة وتعيينها .

وكما يجوز لكل من الشريكين بعد المهايأة زماناً ومكاناً ان يستعمل بنفسه العقار المشترك في نوبته او القطعة التي اصابت حصته يجوز له ان يؤجر ذلك لآخر ويأخذ الاجره لنفسه ما لم يكن بينه وبين شريكه اتفاق على خلاف ذلك . لان المنافع الحاصلة بعد المهايأة تحصل في نوبة صاحبها لا في نوبة الشريك .

واذا اراد احد اصحاب الحصص في العقار المشترك بيع حصته او طلب القسمة جاز له بمقتضى المادة : (١١٩٠) من المجلة ان يفسخ المهايأة. لأن المهايأة الرضائيه —على ما جاء في المادة : (١١٨٩) من المجلة تنفسخ بطلب احد الشركاء او بطلبهم كلهم . اللهم الا ان يكون هناك اتفاق على عدم الفسخ قبل انقضاء المدة المعينه لها . او ان يكون احدهم آجر العقار في نوبته لآخر . فحينئذ لا يجوز للشركاء الآخرين فسخ المهايأة ما لم تنقض مدة الأجارة (المادة : ١١٨٨ مجلة) .

❀❀❀

القسمة القضائية

او

القسمة الجبرية

القسمة القضائية — على ما جاء في المادة : (١١٢٢) من المجلة — هي : تقسيم القاضي الملك المشترك جبراً وحكماً بطلب بعض المقسوم لهم .

والقاضي ذو الصلاحية في القسمة الجبرية عندنا هو قاضي الصلح او المحكمة البدائية بصفتها الصلحية .

ولكن عند ما تكون اعمال تحديد الاملاك وتحريرها جارية في منطقة العقار المطلوب تقسيمه فبالنظر الى ان امر النظر في كل دعوى عقارية داخلة في نطاق صلاحية قضاة الصلح يعود بحسب المادة : (٢٥) من القرار : ١٨٦ الى القاضي الفرد العقاري او الى قاضي الصلح القائم باعماله فان دعوى القسمة القضائية ترفع اذ ذاك الى القاضي العقاري في تلك المنطقة .

وفي لبنان ايضاً يرجع في دعاوى القسمة الجبرية الى قضاة الصلح (المادة : ١٤ من اصول المحاكمات المدنية اللبناني) او الى القضاة العقاريين بحسب مقتضى الحال .

كيفية اجراء القسمة القضائية

وللقاضي قسمة العقار المشترك جبراً اذا طلب اليه ذلك بعض الشركاء وكان العقار قابلاً للقسمة بدون ان يلتفت الى البعض الآخر، لأن مجرد طلب احدهم القسمة يرمي

الى استكمال المنفعة وهو طلب محق ومشروع ، وان امتناع بقية الشركاء لا يحمل الا على العناد وقصد الاضرار . وهو عسف وظلم .

ولذلك فقد تقرر في المادة (٦) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة لزوم اجراء القسمة القضائية على الوجه الآتي :

(اذا كان بعض الشركاء يطلب القسمة والبقية غير موافقين له .

او كان يوجد غائب او يتيم .

فبموجب العلم والخبر المعطى من المحلة او القرية التي فيها العقار والمتضمن هوية الشريك طالب القسمة وتصرفه يبلغ قاضي الصلح او وكيله الى الشركاء او الولي او الوصي ورقة دعوة يدعوهم بها لاجراء القسمة معيناً مدة لا تقل عن اسبوع .

وتطبق بحق الغائبين احكام المواد المخصوصة من اصول المحاكمات الحقوقية . وفي اليوم المعين يتوجه قاضي الصلح او وكيله الى محل العقار كما هو مبين في المادة الرابعة مع الذين اجابوا الدعوة فيجري معاملة القسمة على وفق المادة السابقة بحضور هيئة الاختيارية او حضور اثنين من الاهلين على الاقل اذا تعذر وجود احد من الهيئة المذكورة .

ثم تبلغ الكيفية الى ذوي العلاقة وتعطى صورة مصدقة عن محضر القسمة بشكل اعلام لادارة السجل العقاري في محل العقار) .

طلب القسمة

وقد سبق لنا القول انه اذا كان احد الشركاء في عقار ما غائباً او كان من فاقدي الاهلية لا تجوز قسمة ذلك العقار بالرضاء، بل لا بد من اجرائها بمعرفة القاضي لعدم ولاية بقية الشركاء على الشريك الغائب وعدم صحة رضاء فاقد الاهلية بالقسمة لانها من العقود الدائرة بين النفع والضرر .

وكذلك الامر اذا كان بعض الشركاء يريد القسمة والبعض الآخر ممتنعاً فليس لطالب القسمة الا اللجوء الى القضاء وحينئذ يجب عليه ان يحصل في اول الامر على بيان(علم

وخبر) من هيئة الاختبارية في المحلة والقرية التي يوجد فيها العقاريدرج فيه اسم طالب القسمة واسم ابيه وتبعته وحرفته ومقامه وغير ذلك من الامور التي تعرف منها هويته وانه مالك مع شركائه العقار المطلوبة قسمته ، وان العقار جار بتصرفهم .

ثم يتقدم طالب القسمة الى القاضي ذي الصلاحية مبرزاً هذا البيان مع السند الذي يثبت تصرفه بالحصة الشائعة ويطلب اجراء قسمة العقار وفرز حصته منه وتسليمها اليه .

واذا كان العقار المشترك منتقلًا الى الشركاء بحق الارث او بحق الانتقال عن ميت ولم يكن قد جرى تسجيله على اسماء الورثة او اصحاب حق الانتقال . فيجب على طالب القسمة قبل مراجعة القاضي ان يرجع الى امين السجل العقاري فيبرز له وثيقة الوراثة المثبتة وفاة المورث بدون وصية والشهادات التي تثبت هوية كل واحد من الورثة وحقهم بالارث وان يجرى معاملة انتقال العقار وتسجيله في السجل العقاري على اسمائهم مشاعاً (الفقرة ١ من المادة ٨٥ من القرار : ١٨٨) . ثم يأخذ صورة مصدقة عن قيد السجل لاثبات وقوع التسجيل .

اذ لايمكن بمقتضى المادة : (٤٧) من القرار : (١٨٨) سماع اية دعوى كانت بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله .

وبعد انجاز معاملة انتقال العقار وتسجيله على هذا الوجه يجب على طالب القسمة ان يسجل دعواه القسمة في السجل العقاري قبل تقديمها لتكون مسموعة لدى القاضي. كما هو مقتضى المادة (٤٧) المذكورة التي تنص ايضاً على انه لاتسمع الدعوى المتعلقة بعقار مسجل مالم تسجل تلك الدعوى في اول الامر في السجل العقاري .

واذا اقيمت دعوى قسمة العقار الموروث اثناء تحديد وتحرير الاملاك في منطقة ذلك العقار فيجب على الشريك طالب القسمة ان يبرز حجة الوراثة او شهادات حق الانتقال [1] للقاضي الفرد العقاري او لقاضي الصلح بصفته قاضياً عقارياً وان يطلب

---

(١) اذا كان العقار من نوع الملك فيجب ان يثبت حق الارث فيه بموجب حجة —

اجراء القسمة بمعرفته .

لان اجراء القسمة القضائيـة وقتئذ يكون من اختصاصه وهو لا يمكنه بمقتضى المـادة : ٣٦ من القرار : ١٨٦ ان يباشر القسمة في عقـار موروث ما لم تبرز له هذه الوثائق .

دعوة ذوي الحقوق لحضورالقسمة

ومتى تقدم طالب القسمة بدعواه الى القـاضي ذي الصلاحية مستوفيةً شروطهـا القانونية يدعو القاضي جميع الشركاء واصحاب الحقوق العينية الأُخرى برقاع الدعوة الرسمية لأجل الحضور الى مجلس الحكم بعد مدة لا تقل عن اسبوع. لأن طلب القسمة دعوى ، وكل دعوى لا بد فيهـا من حضور الفريقين المتخاصمين . واذا كانت الدعوى مقامة لدى القاضي العقاري فيجري تبليغ الدعوة لذوي الشأن على الطريقـة الادارية . ولا ينجم اي بطلان عن عدم مراعاة الاحوال المعينة بقانون المحاكمات الحقوقية (مادة : ٣٢ قرار ١٨٦) .

واذا كان لأحد اي حق عيني على العقار ولم يدع لحضور القسمة لاتكون القسمة سارية على حقه . (المادة : ٢٧ من القرار : ٣٣٣٩) .

واذا وجد بين المدعوين لحضور القسمة صغير او مجنون او معتوه تبلغ حينئذ ورقة الدعوة الى وليه او وصيه . . واذا لم يكن له ولي او وصي مختار او وصي منصوب

صادرة من المحكمة ذات الشأن .

واذا كان ارضاً اميرية او موقوفة وقفاً غير صحيح ، او كان من نوع الوقف ذي الاجارتين فيكفي لاثبات حق الانتقال فيه ابراز شهـادة من المختار وصورة قيد من دائرة النفوس (مكتب سجل الاحوال المدنية) .

واذا كان المورث من جنسية اجنبية فتثبت حقوق الارث مع الاحتفـاظ باحكام المادة : ٢٣١ من القرار : ٣٣٣٩ — بشهادة من القنصل صاحب الشـأن مهما كان نوع العقار الشرعي . (الفقرة الثانية المتممة للمادة (٨٥) من القرار : ١٨٨) .

فيجب على القاضي ان يطلب الى المحكمة الشرعية اقامة وصي له . ولا يجوز تبليغ ورقة الدعوة الى احد من اقاربه الذين لا ولاية لهم عليه .

واذا كان بين دوي الحقوق العينية في العقار مفلس فتبلغ ورقة الدعوة الى وكيل (سنديك) طابقه .

واذا كان احدهم غائباً ولم يعلم محل اقامته فتعلق ورقة الدعوة الموجهااليه في ردهة المحكمة وتعلق صورة عنها في الصحف وفقاً لحكم المادة (٢٦) من اصول المحاكمات الحقوقية .

مباشرة القسمة

وبعد ان تتم دعوة ذوي الشأن في القسمة يتوجه في اليوم المعين قاضي الصلح او احد الاعضاء (اذا كانت الدعوى مقامة لدى محكمة بدائية بصفتها الصلحية) الى محل العقار يرافقه مهندس محلّف من مهندسي الدوائر العقارية وان لم يوجد فمهندس البلدية ويباشر القسمة — بحضور من حضر من ذوي العلاقة وهيئة الاختيارية وان لم يكن احد منهم فبحضور اثنين من اهل الحي او القرية — على الوجه الآتي :

يمسح العقار اولاً من قبل المهندس بحضور من ذكر ثم تعدل الحصص على مقتضى شرف الموقع واوصافه وقوته الانبأتية ويترك لكل حصة حق مرور ومسيل على قدر الامكان . ويعنى بأن لا يترك حق حصة معلقاً بحصة اخرى .

ثم يعين قاضي الصلح او من يقوم مقامه الخبراء لأجل تقدير قيمة الارض اذ لا يتيسر تعديل الحصص الا اذا عرفت قيمتها . وبعد تقدير القيمة وتعديل الحصص وترقيمها على الخارطة بارقام متسلسلة تبدأ من الواحد فصاعداً تجري القرعة بين الشركاء على الوجه الذي سبق بيانه . وتعطى الحصة ذات الرقم (١) لمن يخرج اسمه بالاقتراع الاول . والحصة ذات الرقم (٢) لمن يأتي اسمه بالقرعة بعده وهكذا يستمر الاقتراع الى ان تبقى حصة واحدة فتعطى للشريك الأخير .

ومع ان القرعة ليست في الأصل من شروط صحة القسمة وانه متى تم التعديل

والتقسيم جاز للقاضي ان يحكم بالقسمة بدون اقتراع فانه بالنظر الى ان القرعة تنفي الشبهة والريبة في القسام وتبعث على تطمين نفوس المتقاسمين فقد اقرها المشترع بنص المادة (٥) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة كشرط تجب مراعاته .

على انه اذا كان بين السهام تفاوت فيمكن حينئذ اعطاء الشريك صاحب السهام المتعددة الحصص التي تلي الحصة الخارجة بنصيبه الى ان يستكمل سهامه من دون حاجة الى اجراء القرعة وذلك لأجل دفع الضرر الذي يلحق به فيما اذا اعطيت له عدة مقاسم متفرقة تفصل بينها مقاسم الشركاء الآخرين .

تنظيم محضر القسمة وتبليغه

ومتى تمت القسمة على الوجه المذكور ينظم القاضي الذي اجراها محضراً يبين فيه كيفية اجرائها . ويوقع على هذا المحضر كل من حضر من ذوي العلاقة بالمقسوم وهيأة الاختيارية او الشهود الذين حضروا القسمة والمهندس الذي اجرى المساحة والقاضي نفسه . واذا امتنع احد الشركاء او احد ذوي الشأن الآخرين عن التوقيع يشار الى امتناعه في ذيل المحضر .

وبعد ان ينظم المحضر ويتم توقيعه تبلغ صورة مصدقة عنه الى كل من ذوي العلاقة بالقسمة وترسل صورة اخرى الى امين السجل العقاري في محل العقار بشكل اعلام قضائي لأجل تسجيل الحصص المفرزة على اسماء اصحابها في سجل الملكية كل حصة منها بصحيفة خاصة .

ومن مقتضى المادة (٧) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة انه اذا كانت حصة من الحصص التي افرزت بالقسمة مشتركة بين عدة اشخاص آيلة لهم بطريق الارث تقسم بينهم ايضاً على الوجه الآنف ذكره . كما لو توفي احد المتصرفين بأرض اميرية عن ابن وبنت وولدين لابن متوفي قبل والده تقسم ارضه القابلة القسمة الى ثلاث حصص تعطى منها حصة لابنه وحصة الى بنته وحصة الى حفيديه ولدي ابنه المتوفى قبله ثم تقسم حصة الحفيدين الى قسمين يعطى لكل منهما قسم .

او تقسم الارض الى ستة مقاسم يعطى كل من الابن والبنت مقسمين اثنين وكل واحد من الحفيدين مقسماً واحداً .

نفقات القسمة

ونفقات القسمة القضائية كالرسوم القانونية ومصاريف القاضي الضرورية ومياومة الخبراء واجور الاعلانات والتبليغات وما ينضم اليها من نفقة تقتضيها المصلحة تعود — بمقتضى المادة (١٢) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة — على جميع الشركاء كل منهم بنسبة القيمة المقدرة لحصته اثناء القسمة .

...

فسخ القسمة القضائية

ولما كانت القسمة القضائية التي تجري على الوجه الآنف بيانه تعد تامة لازمة فلا تسمع بعدئذٍ الدعوى بفسخها والغائها من الشركاء المعارضين ولا من اوليائهم اواوصيائهم . لان قرار القاضي في شأنها من المعاملات القضائية التي لا يجوز نقضها بدون موجب قانوني .

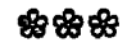
اما اذا تبين انه طرأ على القسمة فساد كأن تكون ناقصة بعض شروطها او كان قد وقع فيها خطأ او سهو او انها جرت بغبن فاحش فانها تفسخ حينئذٍ بحكم من المحكمة ذات الشأن اذا طلب فسخها وتعاد بصورة عادلة .

وفي قانون العقود والموجبات اللبناني لايجوز ابطال القسمة رضائية كانت امقضائية الاّ بسبب الغلط او الاكراه او الخداع او الغبن . غير انه يحق للدائنين الذين لهم دين بذمة احد الشركاء المتقاسمين المصاب بالاعسار حق الاعتراض على اجراء القسمة بغيابهم ، كما ان لهم حق المطالبة بالغاء القسمة وابطالها بعد تمامها اذا كانت قد اجريت بالرغم من اعتراضهم .

ويشترط في القانون المذكور ان تقام دعوى ابطال القسمة خلال السنة التي تلي اجرائها . ولا تعود الدعوى مسموعة بعد انقضاء تلك السنة .

ومع ذلك فان للشركاء المتقاسمين او احدهم ان يوقفوا دعوى ابطال القسمة اذا ادوا للدائن مطلوبه المبلغ الذي يدعيه بصورة تأمين على اداء الدين بالاستحقاق .

اما الدائن الذي تكون قد ارسلت اليه الدعوة لحضور القسمة ولم يحضرها فلا يحق له الادعاء بفسخها والغائها بل يمكنه مراعاة الشركاء المتقاسمين على القدر المعين بحسب نوع الشركة . (المواد : ٩٤٣ — ٩٤٩) .



ازالة الشيوع بالبيع

او

بجمع حصص الشركاء لشخص واحد منهم

نصت المادة (٢٦) من القرار : ٣٣٣٩ في فقرتها الثانية على انه يمكن ابطال الشركة وازالة الشيوع من العقار المشترك :

ببيع حصص الشركاء.

وتقسيم ثمنها بينهم عند ما يكون العقار غير قابل القسمة .

واذ كان من احكام الشيوع الخاصة انه يجوز لكل واحد من الشركاء ان يفرز نصيبه في الملك الشائع مع بقاء الآخرين على الشيوع .

فانه عند ما تتعذر قسمة العقار قسمة عينية يمكن لأي كان من الشركاء على الشيوع ان يطلب بيع حصته لوحدها واستيفاء ثمنها من دون ان تباع الحصص الاخرى.

وفي هذه الحال يجب عليه — بحسب المادة (٨) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة — ان يراجع امين السجل العقاري فيبين له عدم امكان قسمة العقار المشترك ويطلب اليه تكليف شركائه شراء حصته او بيعها من غيرهم اذا ابوا .

وعلى امين السجل ان يقوم في اول الامر بالكشف على العقار حتى اذا تحقق له انه غير قابل القسمة طلب الى مجلس الادارة في القضاء او اللواء تقدير بدل مثل الحصة

المطلوب بيعها بمعرفة خبراء وبعد اجراء هذا التقدير تعرض الحصة على الشركاء الباقين بطلب صاحبها ليبينوا خلال خمسة عشر يوماً رغبتهم في شرائها بالبدل الذي قدره لها الخبراء . فاذا رضوا اخذها بالاشتراك بيعت لهم وسجلت عليهم بحسب عدد رؤوسهم لا بحسب سهام كل منهم . واستوفي ثمنها منهم على هذه النسبة ايضاً . وهكـذا تبقى مشاعاً بينهم .

واذا كان بعضهم طالباً شراء الحصة المذكورة والبعض والبعض الآخر غير طالب فحينئذ يجرى بيعها للطالبين على عدد رؤوسهم .

اما اذا لم يوافق احد راغبي الشراء على شرائها بنسبة الرؤوس بل طلب شراءها مستقلاً بثمن اكثر من القيمة المقدرة لها تطرح الحصة آنئذ للمزايدة بين الشركاء فقط وتباع للذي يرسو عليه مزادها ببدل اكثر .

ولا يخفى ان ازالة الشيوع بالبيع على هذا الوجه تجري رضائية بطلب صاحب الحصة لان امين السجل العقاري غير حائز على حق القضاء .

واذا رفض الشركاء شراء الحصة المعروضة للبيع خلال المدة المضروبة لهم واصر صاحب الحصة على طلب البيع او اذا لم يرض ببدل المثل الذي قدره له مجلس الادارة فيرجع حينئذ الى قاضي الصلح طالباً اليه ازالة الشيوع ببيع العقار المشترك باجمعه بيعاً جبرياً على وفق الاصول المقررة في قانون توثيق الديون بالاموال غير المنقولة وتقسيم ثمنه بين الشركاء كل منهم على نسبة حقه فيه (مادة : ٩ قانون تقسيم الاموال غير المنقولة) .

ولما كانت المادة (٢٤) من القرار: ٣٣٣٩ تنص على انه لكل واحد من الشركاء الحق في طلب القسمة مالم يكن ملزماً بالبقاء على الشيوع بموجب صك يقضي بذلك فمتى طلب احد الشركاء ازالة الشيوع قضاءً :

يقوم القاضي بالتدقيق اللازم في محل العقار بحضور من حضر من الشركاء وسائر ذوي العلاقة وهيئة الاختيارية او اثنين من اهل المحلة او القرية. فاذا تبين له

ان العقار غير قابل القسمة قرر طرحه للبيع بالمزايدة العلنية واعلن في القرار نفسه تاريخ افتتاح المزايدة لمدة خمس واربعين يوماً تجري بانتهائها الاحالة الاولى وخمسة عشر يوماً اخرى لمن يزيد ثلاثة في المئة (المادة :١٦٦ قرار : ٣٣٣٩)وفي ختام هذه المدة يقرر احالة العقار بصورة قطعية على الذي ترسو عليه المزايدة .

ويجوز ان يشترك في المزايدة التي تجرى على هذا الوجه جميع الشركاء بما فيهم الشريك طالب البيع كما يشترك بها غيرهم من سائر الناس .

ولما كان من الواجب اجراء بيع العقار المشترك على وفق الاصول المقررة في قانون توثيق الديون بالاموال غير المنقولة المؤرخ في ٢٥ شباط سنة ١٣٢٨ .

وكان هذا القانون قد تحور بالقرار ذي الرقم ١٣٢٩ الصادر في ٢٠ اذار سنة ١٩٢٢ وكانت الاحكام الواردة في البند الثاني والثالث والرابع من القرار : ١٣٢٩ المذكور قد ألغيت بموجب القرار ذي الرقم (١٠٢) الصادر في ٦ آب سنة ١٩٢٣ تعديلاً للمادة (٢٧٠) من القرار :٣٣٣٩ .

وكانت المادة (٢٧٠) المعدلة المذكورة تقضي بالغاء الاحكام الواردة في مختلف القوانين والنظم والقرارات في جميع الشؤون التي هي موضوع القرار : ٣٣٣٩ .

وكانت المادة : (١٦٥) من القرار المذكور القائلة بأن (المزايدة تظل مفتوحة مدة ستين يوماً لاتقبل اية زيادة بعد انقضائها) قد تعدلت بالمادة ١٦٨ من القرار نفسه والمعدلة بموجب القرار (١٠٢) الآنف ذكره اذ جاء في المادة ١٦٨ المعدلة قوله: (عند انتهاء المدة المعينة في المادة (١٦٥) لقبول الزيادات تجرى احالة العقار للمزايد الاخير اذا كان الثمن الاخير المدفوع يساوي على الاقل مبلغ التخمين الاميري بعد تنزيل عشرين في المئة) .

وكانت الفقرة الثانية للمادة (١٦٨) المعدلة تقضي بانه : (اذا لم يتقدم شار ما في المدة المعينة بالمادة (١٦٥) او اذا كان الثمن الاخير غير حائز على الشروط المحددة في الفقرة السابقة فيطرح العقار بالمزايدة لمدة ثلاثين يوماً جديدة وتجرى احالته عند انتهاء هذه المدة على المزايد الاخير) .

فمن الضروري لقاضي الصلح عند ما يطرح العقار المطلوب بيعه لازالة الشيوع منه ان يتقيد بحكم هذه المادة جرياً على المبدأ الذي قرره المشترع لنزع الملكية الجبري لأن حكم المادة المذكورة قد ابطل جميع الاحكام المخالفة لها فيما يتعلق بنزع الملكية جبراً سواء اكان البيع لأجل وفاء دين موثق بالعقار المبيع اوكان لاجل ازالة الشيوع منه بطلب احد ملاكه بالاشتراك .

ومن الاصول التي كانت مرعية في ازالة الشيوع بالبيع الجبري ما نصت عليه المادة (١٠) من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة وهو انه اذا لم يتقدم طالب لشراء جميع العقار المطروح للمزايدة او اذا لم يبلغ البدل المدفوع ثمناً له الحد اللائق كأن يكون البدل المدفوع اقل من البدل الحقيقي بعشرين في المئة . لا يجوز للقاضي ان يحيل العقار على المزاود الأخير من غير الشركاء بل يحصر المزايدة حينئذ بالشركاء فقط . وتعليل ذلك انه اذا احال العقار على احد من غير الشركاء يكون قد باع مال من لم يطلب ازالة الشيوع باقل من قيمته الحقيقية . مع ان البيع الجبري بالقيمة الحقيقية لم يسوغ الا للضرورة التي يجب ان تقدر بقدرها فاذا بيع العقار المشترك باقل من قيمته يكون ذلك تجاوزاً حد الضرورة ونوعاً من العسف والظلم .

غير ان المادة : (١٦٨) من القرار : ٣٣٣٩ قد ابطلت هذا الحكم وقالت بلزوم تأخير المزايدة فقط لمدة ثلاثين يوماً عند ما لا يوجد شار تقدم خلال مدة المزايدة او عند ما يكون البدل المدفوع ثمناً للعقار ناقصاً عن التخمين الاميري — اي القيمة المخمنة للعقار بمعرفة الحكومة — نقصاً يزيد عن الخمس بوجه مطلق .

ويستفاد من هذا الاطلاق انه يكتفى في الحالتين المذكورتين بتأخير المزايدة وتمديد مدتها فقط ولا يصار الى حصر المزاد بين الشركاء .

ومتى تمت احالة العقار يسلم الى المشتري فور صدور القرار باحالته .

واذا كان مشغولاً يكتب قاضي الصلح الى مأمور التنفيذ بوجوب اخلائه من الشواغل وتسليمه الى المشتري بدون حاجة الى استحصال حكم بذلك .

وبعد احالة العقار وبيعه على الوجه المبين اعلاه تحسم من ثمنه مصاريف المزايدة ويقسم الباقي بين الشركاء كل منهم على نسبة حصته وبذلك يكون قد زال الشيوع .

اما اذا لم تقترن المزايدة بنتيجة ما فان المصاريف حينئذٍ تبقى على الشريك طالب ازالة الشيوع اذ لا يوجد محل لاستيفائها .

دعوى فسخ الاحالة

وبعد صدور القرار من قاضي الصلح باحالة العقار على المشتري لا تسمع الدعوى من احد الشركاء الآخرين بفسخ الاحالة وابطالها (المادة : ١١ من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة) .

لأن احالة قاضي الصلح من المعاملات القضائية التي لا يجوز نقضها بلاموجب . اما اذا تبين ان الاحالة جرت بصورة مخالفة للاصول القانونية او انه تخللها فساد فانها تبطل حينئذٍ وتعاد المزايدة .

ازالة الشيوع بجمع حصص الشركاء لشخص واحد منهم

ومن الاسباب الموجبة لبطلان الشركة وزوال الشيوع من العقار المشترك ما نصت عليه الفقرة الاخيرة من المادة (٢٦) من القرار : ٣٣٣٩ بقولها :

بجمع حصص الشركاء لشخص واحد منهم

اي بانتقال حصص جميع شركائه اليه .

ويقع هذا الانتقال اما ببيع الشركاء حصصهم في الملك الشائع الى واحد منهم .

او بهبتها له .

او بوفاتهم جميعاً الا واحداً منهم وانتقال حصصهم اليه بطريق الوراثة .

او بأن يوصي جميع الشركاء بحصصهم في ملك مشترك لواحد منهم فيتم له ذلك بحسب الوصية بعد وفاتهم .

وعدا عما ذكر من الوجوه التي تدخل تحت مدلول الفقرة القانونية الآنف

ذكرهـا والمؤدية لزوال الشيوع من العين المشتركة فان الشركة تبطل ايضاً باجتماع حصص المالكين على الشيوع بشخص من خارج الشركة بطريق الوراثة. او بهلاك العين المشتركة بتمامها .

او باجماع الشركاء على وقف الملك المشترك لجهة من جهات الخير .

او بايصائهم جميعاً بحصصهم الشائعة الى شخص معين من خارج الشركة وانتقال تلك الحصص اليه بحسب الوصية بعد وفاتهم .

او غير ذلك من التصرفات المفضية الى اجتماع حصص الشركاء الشائعة واستقرارها بملك شخص واحد او انحصارها بجهة واحدة بحيث يصبح العقار المشترك كله بتصرف ذلك الشخص او تلك الجهة على وجه الاستقلال .

تقسيم اراضي القرى المشاعة

يراد باراضي القرى المشاعة الاراضي التي يتصرف بها اهل قرية باجمعهم على وجه الشيوع لكل منهم اسهم معلومة من مجموع الاسهم المعتبرة إساساً لتوزيع الاراضي بينهم في كل سنة .

ومقتضى هذا الشيوع ان اهل القرية يتفقون فيما بينهم عادةً على اقتسام هذه الاراضي في كل سنة فيزرع كل واحد منهم قطعة او قطعاً معينة منها على قدر ما يكون له من السهام فيها مع بقاء حق التصرف شائعاً بين الجميع . ويعاد هذا التوزيع في كل سنة بحيث يزرع الواحد منهم في كل توزيع ارضاً غير الارض التي زرعها في التوزيع السابق .

ولما كان توزيع اراضي القرية على هذا الوجه يحول دون امكان استعمال المالك حقه في الملك الشائع استعمالاً ينتج له الفائدة المطلوبة .

وكان استمرار اهل القرى على هذه العادة يؤدي الى عواقب وخيمة من الوجهتين الاجتماعية والاقتصادية لأنه يهيب بالفلاح الى عدم الاعتناء بالارض لعلمه انها سوف لا تبقى في يده في السنين التالية، فضلاً عن ان اعطاء الشخص الواحد قطعاً متفرقة من

الارض قد تكون صغيرة لا يمكنه استغلالها بشكل تتوفر له منه اسباب معيشته.

وكان اصحاب السهام الشائعة يبقون ازاء توزيع الاراضي بينهم مرتبطين بعضهم ببعض كأنهم مالك واحد ومرغمين على اتباع الفطوم المقررة للقرية باجمعها فلا يتيسر لاحدهم استغلال حصته ولا غرسها بالاشجار ولا تسميدها بحسب رغبته وحاجته وقابلية الارض واستعدادها . كما انه يبقى مقيداً بجاره فيضطر في غالب الاحيان الى جمع محاصيله قبل بلوغها اسوة بجيرانه مخافة التعدي عليها فيما لو بقيت لوحدها . او غير ذلك من القيود التي تحول دون اصلاح الاراضي الزراعية وحسن استغلالها فقد رأى المشترع ضرورة ازالة الشيوع من القرى في سوريا ولبنان وتقسيم اراضيها بين اصحابها بحيث ينفرد كل واحد من الفلاحين بنصيبه من اراضي القرية يعمل على تحسينه واصلاحه واستغلاله بحرية تامة وفق رغبته ومشيئته .

وتحقيقاً لهذه الغاية اصدرت المفوضية العليا القرار رقم (١٧١) المؤرخ في ١٠ اذار سنة ١٩٢٦ فمنعت بموجبه اجراء القسمة الدورية اي توزيع الاراضي سنوياً بين الاشخاص المشتغلين باراضي الفلاحة والبساتين والكروم والجنائن وغيرها المملوكة مشاعاً خلافاً للتعليمات المدرجة في اسناد الملكية او بالاراضي التي لا سند بها .

واوجب القرار المذكور قسمة العقارات الآنف ذكرها بين المتصرفين بها على الشيوع قسمة رضائية اذا اتفقوا على ذلك، والا فاجراء قسمتها بينهم وازالة الشيوع منها جبراً بمعرفة القاضي العقاري او قاضي الصلح القائم باعمال التحديد والتحرير في المنطقة الجارية بها اعمال التحديد والتحرير يعاونه مامور من دائرة الزراعة برايه ومشورته . وذلك :

١ ان القاضي العقارى يقوم باعمال التحديد والتحرير فيحدد كل فئة لوحدها من الاراضي التي يمكن ريها والبساتين والكروم والاراضي المشجرة او المبنية والمراعي وغيرها . وكذلك الاراضي الخاضعة للقسمة . ثم يعين حقوق كل واحد من الملاك على الشيوع في كل فئة من الاراضي وفقاً لاحكام العرف المحلي ولاسناد الملكية اذا كانت ثمة اسناد .

وبعد ذلك يشرع بقسمة الاراضي المشاعة الى حصص لكل واحد من الملاك حصة تعادل حصته الشائعة وفقاً لرسم المساحة . اي انه يحسب لكل صاحب حق في اراضي القرية قيمة الاراضي التي يملكها شائعاً فيعطى له بدلاً منها قطعاً معلومة مع مراعاة الحقوق المكتسبة لحفظ الجوار بين افراد العائلة الواحدة او بين الاشخاص الذين تربطهم مصلحة واحدة كي يتسنى لهم التضامن في استغلال هذه الاراضي. ويعطى للمالكين اقل عدد ممكن من القطع في كل منطقة من مناطق التقسيم بشرط ان تكون مساحتها معادلة لمساحة الاراضي التي كانوا يزرعونها قبلا مع مراعاة نوع الاراضي ووسائل الزراعة في كل منطقة من مناطق القرية اثناء تقسيمها .

وعلى القاضي ان يعني اثناء القسمة بتوزيع مياه الري بين اصحاب الحصص وفقاً لحقوقهم لاسيما المناطق التي تجري فيها مشاريع ري عمومية فانه يجب عليه ان يباشر اعمال تقسيم المشاعات فيها في الوقت الذي تنفذ فيه هذه المشاريع لكي يتسنى توزيع الاراضي الجديدة بطريقة تتفق مع وضعية اقنية الري وكيفية توزيع المياه .

ومما يجب ملاحظته اثناء القسمة ايضاً ان لايترك لحصة من الحصص حق شرب او مرور من الحصص المجاورة .

ومن مقتضى القرار : (١٧١) ان القرار الذي يصدره القاضي العقاري بقسمة الاراضي المشاعة في القرى على وفق الاصول المبينة اعلاه يكون الزامياً لايقبل المراجعة من اي نوع كانت .

تأثير قسمة المشاعات في حقوق غير الشركاء .

واذا كان لاحد حق من الحقوق او التكاليف العقارية او كان له حق من حقوق الرهن مقرر على عقار من العقارات الخاضعة للقسمة او على قسم منه برضاء جميع الاشخاص المتصرفين بذلك العقار فان مفعول ذلك الحق يبقى بعد القسمة مهما كانت نتيجتها .

واذا كان الحق المذكور مقرراً بدون رضاء جميع الاشخاص المتصرفين بالعقار

الخاضع للقسمة فيبقى مفعوله بعد القسمة فقط تجاه حصص الشخص او الاشخاص الذين تسجل ذلك الحق برضائهم .

واذا كان هذا الحق مقرراً على قسم من العقار المشاع ولكن العقار كان مسجلاً كملك مفرز في دفتر الضبط ومعطى به سند تمليك فان مفعول الحق المقرر عليه يبقى بعد القسمة تجاه الشخص او الاشخاص المتصرفين بالملك المدرجة اسماؤهم في السند او الذين لهم حقوق في القسمة . (المواد : ٦،٧،٨ من القرار : ١٧١) .

قسمة العقارات الاميرية التي تحتلها السلطة الفرنسية .

لا يخفى ان السلطة العسكرية الفرنسية كانت قد وضعت يدها على بعض العقارات المعدودة من الاملاك العمومية واملاك الدولة الخصوصية في بلاد سوريا ولبنان واستعملت هذه الاملاك لمصلحة الدوائر التابعة لجيش الشرق الفرنسي والجيوش المساعدة له .

ولما لم يكن احتلال العقارات المذكورة مبيناً في الاصل على اتفاق بين الحكومات المحلية وبين السلطة المحتلة يقضي بتخصيص هذه الاملاك لاستعمال الدوائر العسكرية، وكانت السلطة قد انفقت من مال الخزينة الفرنسية على ترميم تلك العقارات واصلاحها وتحسينها فقد رأت المفوضية العليا للجمهورية الفرنسية ان تستوفي مقابل هذه النفقات حصصاً عينية من ملكية العقارات نفسها فاصدرت بتاريخ ١٠ ايار سنة ١٩٣٥ قراراً برقم (١٠٤) حتمت بموجبه على كل دولة من الدول المشمولة بالانتداب ان تحمل ما انفق على اصلاح وترميم الاملاك العمومية او املاك الدولة الخصوصية الكائنة في بلادها . وذلك بسبب التحسين الذي ادخل عليها وزاد في قيمتها . وان تكون حقوق الدولة الفرنسية التي تعلقت بهذه الاملاك ممثلة بحصة من ملكية العقارات المذكورة تعادل النسبة الكائنة بين مبلغ النفقات المثبتة وبين القيمة الحالية المخمنة لتلك العقارات.

ويقضي القرار المذكور بان تتألف لجنة خاصة من قاض افرنسي رئيساً يعينه المفوض السامي ومن اربعة خبراء يعين رئيس الدولة صاحبة العقار اثنين منهم ويعين

قائد جيوش الشرق الاثنين الآخرين لأجل تخمين المصاريف التي انفقتها السلطة العسكرية على العقارات المحتلة وتعيين مقدار قيمة هذه العقارات الحالية ارضاً وبنآء على ان يكون هذا التعيين بتقدير ثمن الارض الحالية تضاف اليه قيمة الاكلاف التي يستلزمها حالياً بنآء من النوع ذاته . ثم يخصم منها مبلغ نسبي عن قدمية البنآء تؤخذ فيه بعين الاعتبار نسبة تدنيه الطبيعي بسبب استعماله (١)

ثم تحدد اللجنة بعد ذلك مقدار حصة كل واحد من الفريقين صاحبي الشأن في ملكية العقارات وتقوم بتقسيمها بين الطرفين قسمة جمع عينية يخصص فيها لكل منهما عدد من العقارات يعادل حصته منها ارضاً وبنآء على ان تتكون من هذه العقارات مجموعة متجانسة تصبح ملكاً له بدون اداء فروق نقدية .

ويقضي القرار المذكور بان القسمة لا تعد نافذة ما لم تتقرر باكثرية اصوات اللجنة وما لم يصادق المفوض السامي الفرنسي على محضرها الذي يجب ان يكون موقعاً من رئيسها واعضائها ومصرحاً فيه بأن التخمين والتعديل قد اجريا وفقاً لاحكام القرار (١٠٤) الذي نحن بصدده . وان القسمة التي تتم على هذا الوجه يغدو امين السجل العقاري ملزماً بتسجيلها ونقل العقارات التي تخرج بنصيب كل واحد من الفريقين المتقاسمين الى اسم صاحب الشأن في السجل العقاري، حالما يطلب اليه ذلك على شرط ان يبرز اليه محضر القسمة المصادق عليه من المفوض السامي .

❀❀❀

---

(١) اما اجور العقارات عن السنين التي استعملت السلطة خلالها هذه العقارات فلم يرد لها ذكر في القرار .

حق السطحية

او

حق استغلال سطح الارض

حق السطحية ، هو حق ملك منحصر في سطح الارض يشمل الابنية والاشجار والمزروعات الاخرى .

وبتعبير آخر هو حق ملك يخول صاحبه المسمى « صاحب السطحية » التمتع بسطح ارض يعود اسفلها او جوفها لمالك آخر يسمى « صاحب الجوف » .

ومن هذا يتضح لنا وجود ملكيتين مختلفتين احداهما فوق الاخرى يفصل بينهما سطح افقي هو وجه الارض .

ولا يخفى ان هذا الوضع الحقوقي لا يأتلف مع القاعدة القائلة : (ان ملكية الارض تتضمن ملكية ما فوقها وما تحتها .) لانه يحدّ حق الملك الذي يجب ان يكون مطلقاً .

وقد كان هذا الشكل من الملكية المنضدّة شائعاً عند الرومان القدماء ثم انتقل الى الحقوق المدنية الاوروبية وظل معروفاً بهذا الاسم .

ومع ان المشترع الفرنسي لم يقرر في قانونه المدني احكاماً خاصاً بحق السطحية فقد ورد الاعتراف بهذا الحق ضمناً في المادة (٥٥٣) من القانون المذكور اذ جاء فيها : «ان كل بناء او غرس فوق الارض يُعد ملكاً لذي اليد ، كما ان كل بناء او

حفر في باطنها يعد ملكاً لذي اليد ومن ماله ما لم يقم دليل على العكس . » وهذا يفيد امكان حدوث انقسام افقي بين ملكيتين احداهما فوق الاخرى .

وبالاستناد الى هذا النص القانوني قال القضاء الفرنسي بامكان ذلك واعتبر حق السطحية نوعاً من انواع حق الملك .

وقد اخذ المشترع عندنا بهذا الاجتهاد فاعترف بامكان وجود ملكية منحصرة بسطح الارض دون جوفها بقوله في المادة : (٢٨) من القرار ؛ ٣٣٣٩ :

حق السطحية ، هو حق صاحب ابنية وانشاآت واغراس قائمة على ارض هي لشخص آخر .

انشآء حق السطحية

وينشأ حق السطحية عادة بعقد كعقد الاجارة مع الاجازة للمستأجر بانشآء الابنية وغرس الاشجار وبشرط تخلي المؤجر عن حقه في الزوائد التي تلحق بعقاره .

على انه ليس من الضروري ان يكون التخلي عن الزوائد المذكورة صراحةً بل يجوز ان يكون ضمناً . كما لو اشترط في العقد ان تكون المباني مخصصةً للتأمين على ادآء الاجرة . فان اتفاق الطرفين على تخصيص الابنية التي يشيدها المستأجر للتأمين على دينه الناشيء عن الاجارة يفيد ضمناً ان هذه الابنية عائدة له وليست لصاحب الارض : لان توثيق الدين بشيء مادي لا يجوز عقده الاّ من قبل مالك ذلك الشيء .

وانت ترى ان حق السطحية هذا في شكل انشآئه يشبه من بعض الوجوه حق المقاطعة على ارض الوقف ذي الاجارة الطويلة الذي يكتسبه صاحبه بعقد يخوله انشآء الابنية وغرس الاغراس على ارض موقوفة بحيث يكون مالكاً لهذه الابنية والاغراس فيستعملها ويتمتع بها بملء حريته، كما يجوز له ان يتنازل عنها لغيره ببدل او بدون بدل وان يجري عليها ما شآء من الحقوق العينية لمصلحة شخص آخر .

حق السطحية التام

وحق السطحيه يكون احياناً تاماً واحياناً ناقصاً .

لحق السطحية التام ، هو الذي يكون شاملاً جميع الاشياء الظاهرة فوق الارض .
ومتى كان كذلك فان صاحب الجوف يبقى متمتعاً بالحقوق الآتيه :

اولاً — يحق له ان يؤسس على ارضه حقوق ارتفاق لمصلحة ارض اخرى.
وبالاستناد الى حق صاحب الجوف هذا قرار المشترع بالفقرة الثانيه من المادة : (٢٩) من القرار : ٣٣٣٩ أنه :

يجوز ان تجري على الاموال الواقعة تحت حق السطحية حقوق ارتفاق . وانما لا يكون ذلك الا ضمن الحدود التي تتوافق مع استعمال حق السطحية .

ولصاحب الجوف ايضاً ان يستثمر جوف ارضه بفتح المقالع واستخراج الاحجار منها واحداث الانفاق وغير ذلك من اعمال الاستثمار بشرط ان لا يؤدي عمله الى الاضرار بحقوق صاحب السطحية .

ثانياً — يحق لصاحب الجوف ان يستفيد من الكنز الذي يكتشف تحت سطح الارض بأن يأخذ ثلاثة اخماسه وفقاً لاحكام المادة (٢٣٧) من القرار : ٣٣٣٩

ثالثاً — يحق له ان يستفيد مما يستخرج من المنجم في حال تفويض شخص ثالث استثمار منجم في جوف ارضه .

حق السطحية الناقص

واما حق السطحية الناقص فهو ان لا يكون لصاحبه سوى حق الملك على بعض الاشياء الثابتة فوق الارض . اي ان حقه هذا لا يتناول جميع الاشيآء الظاهرة فوق الارض بل ينحصر في قسم منها كحقه في بناء معين او في شجرة معينة . ويقع ذلك غالباً من ايجار ارض مع الاذن للمستأجر بانشآء ابنية او غرس اشجار فوق قسم معين من الارض ،

وهناك شكل اخص من حق السطحية الناقص ينشأ عن اجارة تسمى -Bail à Convenant معروفة في منطقة « بريتاني السفلى» من اعمال فرانسه .

في هذا النوع من الاستثمار يفوض صاحب الارض مزارعاً زرع سطح ارضه لقاء دخل يؤديه المزارع له كبدل مزارعة . ويكون الاتفاق بينهما على ان يتملك المزارع ما يحدثه من زروع واغراس .

ولكن ليس لهذه الملكية صفة الديمومة. اذ يحق للمؤجر بمقتضى قانون سنة ١٨٩٧ ان يفسخ الاجارة ويتملك الابنية والاغراس اذا شاء ذلك بشرط ان يؤدي لصاحبها تعويضا يحدد مقداره بمعرفة خبرآء .كما ان للمستأجر بمقتضى القانون المذكور ان يطلب فسخ الاجارة وتسليم المحدثات الى صاحب الارض لقآء تعويض يستوفيه منه.

ومع هذا فان للفريقين ان يعطيا حق السطحية صفة البقاء والاستقرار.وحسبهما في ذلك ان يسقط كل منهما حقه في فسخ الاجارة .

الصفة الحقوقية لحق السطحية

يرى بعض المؤلفين ان حق السطحيـة حق معنوي ، اي انه حق عيني على شيء مملوك للغير ، كالارتفاق او الانتفاع . لا سيا اذا كان ناقصاً .

ولكن المعترف به لدى اكثرية علماء الحقوق ان كلاً من حقي السطحية والجوف ملكيتان مختلفتان احداهما فوق الاخرى . اي ان كلاً منهما حق ملك مستقل . يتناول شيئاً غير الذي يتناوله الآخر ، ولذلك فلا يمكن اعتبار حق السطحية حقاً عينياً على ملك الغير .

وحجة القائلين بان لحق السطحية صفة الملكية غير المنقولة هي :

ان مالك هذا الحق يستطيع التصرف بما يحويه سطح الارض كيفما شاء لانه صاحبه.

وانه يستطيع التنازل عن حقه هذا ببدل او بدون بدل .

وله ان يضع الابنية والاشجار التي يحدثها فوق سطح الارض تأميناً لدين .

وعليه فلو كان حق السطحية حقاً عينياً على شيء مملوك للغير كحق الارتفاق لما

امكن التنازل عنه، اذ لا يصح التنازل عن حق الارتفاق منعزلاً عن العقار المرتفق عليه . ولما امكن توثيق الدين به،لأن حقوق الارتفاق ليست صالحة للتأمينات .

وعدا عن هذا فانه لما كان من المقرر بوجه عام تقريباً ان حق السطحية من طبيعته ان يكون ابدياً لا يمكن زواله بعدم الاستعمال فهو من هذه الجهة ايضاً يختلف عن حقوق الارتفاق .

وقد اعتبر المشترع عندنا حق السطحية من حقوق الملك التي تخول اصحابها التمتع بما يحويه سطح الارض من بناء او شجر بحيث يسوغ له بيعه والتصرف فيه ووضعه تحت التأمين لتوثيق الدين . فقرر بالمادة (٢٩) من القرار : ٣٣٣٩ انه :

يجوز بيع حق السطحية واجراء تأمين عليه

كما اجاز بنص المادة (٣٤) من القرار المذكور انشاء حق انتفاع عليه .

سقوط حق السطحية

قلنا آنفاً ان حق السطحية من طبيعته ان يكون ابدياً لا يمكن زواله بعدم الاستعمال وان هذه الصفة تميزه عن حقوق الارتفاق . غير ان اعطاء حق السطحية صفة الديمومة مطلقاً لم يسلم من اعتراضات كثيرة اهمها :

١ً — ان الاسباب التي تستلزم منطقياً عدم سقوط حق الملك التام بعدم استعماله ليست موجودة في حق السطحية . لان اهمال صاحب الملك التام ملكه وعدم ممارسة حقوقه عليه لا يمكن ان يتخذ ذريعة للاحتجاج عليه من قبل اي شخص . اما اذا اهمل صاحب السطحية ممارسة حقه فان اهماله هذا يعود على صاحب الارض بالفائدة . اذ ينشأ عن ذلك انه اذا استمر هذا الاهمال مدة الزمن القانونية يصبح سطح الارض حقاً لصاحب الجوف .

وانت ترى ان هذه الحالة الفعلية تجعل حق السطحية فرعياً بالنسبة الى ملكية الارض .

٢ً — ان حق السطحية ينطوي فعلاً على حدود زمنية فهو يفوض الى سنين محدودة

الأمر الذي يؤيد بجلاء عدم امكان قياسه مع حق الملك التام .

وعدا عن ذلك فان اعتبار حق السطحية بالتعامل شكلاً من اشكال الملكية التامة لا يخلو من محذور اقتصادي هو :

ان مالك الارض يبقى — ازاء وجود حق السطحية — محروماً من جزء هام من ملكه بدون ان تعود اية فائدة من هذا الحرمان على احد . كما لو انهدم البناء او اذا غطت الاعشاب والاشواك وجه الارض من عدم العناية به . فان صاحب الجوف يصبح آنئذ بحالة سيئة فلا هو قادر على دفع هذه الاضرار ولا على القسمة والافراز. وهذا ما حمل رجال القضاء الفرنسي على القول بان حق السطحية يسقط ويزول بعدم استعماله مدة الزمن القانونية . كما ان المشترع عندنا اخذ بهذا الاجتهاد فقال بامكان زوال حق السطحية اذا طرأ عليه احد الاسباب المبينة في المادة : (٣٠) من القرار : ٣٣٣٩ ونصها :

يسقط حق السطحية :

اولاً — باجتماعه مع حقوق اخرى بشخص واحد

اي باجتماع صفتي مالك الجوف ومالك السطح بشخص واحد .

وهذا يكون إما بزوال حق السطحية بمرور الزمن القانوني او بانقضاء المدة المحددة له وانتقاله الى صاحب الجوف .

واما بانتقال حق احد المالكين للآخر او انتقال الحقين معاً الى شخص او جهة خيرية غير اصحابهما بطريقة من طرق التملك كالارث او البيع او الهبة او الوصية او الوقف .

ثانياً — بهدم الابنية او الانشاآت او نزع الاغراس القائمة على الأرض .

لان حق السطحية ليس له في شكل تطبيقه صفة الديمومة وان عدّ بطبيعته ابدياً . فدفعاً للمحاذير التي تنجم عن بقائه بعد زوال الشواغل التي هي سبب نشوءه وخلو وجه الارض منها بانهدامها او انتزاعها وجب اعتباره منتهياً .

ولم يقف المشترع عند هذا الحد بل ذهب في الحذر الى ابعد من ذلك قطعاً لدابر

الاضرار التي تتولد من انشآء حقوق سطحية جديدة تعرقل سير الاعمال الاقتصادية في البلاد فقرر بالمادة (٣١) من القرار ٣٣٣٩ انه :

لا يجوز انشاء حق سطحية ابتداءً من تاريخ اذاعة هذا القرار .

وقد اجاد بهذا المنع كما لا يخفى على المتأمل البصير .

حق الملك في بناء ذي طبقات

وهناك نوع آخر من الملكية المشتركة هو ملكية الطبقات عند ما يكون البناء مؤلفاً من طبقات عديدة كل منها لمالك .

في هذه الحالة يكون كل واحد من اصحاب التصرف مالكاً للقسم الذي يعود اليه على وجه الاستقلال ، اي ان لكل واحد منهم ملكية فردية وحيدة، كما انه بذات الوقت شريك في بعض اقسام البناء المشتركة على الشيوع كأرض البنآء والدرج والسقف والحيطان الجسيمة . . . الخ .

فالأرض المشيد عليها البناء في حالة كهذه لا تكون ملكاً لصاحب الطبقة السفلى بمعنى انه اذا انهدم البناء بقيت الارض مشتركة بين جميع مالكي الطبقات .

وكذلك الحيطان الجسيمة اي جدران البناء الخارجية والسقف العلوي للبناء ودرجات السلم المشترك جميعها مملوكة على الشيوع من جميع المالكين .

فهناك اذاً كيان مشترك وملكيات مختلفة متضدة بعضها فوق بعض لكل منها صفة الانحصار بصاحبها بحيث يجوز له ان يقول : هذا لي. غير ان هذه الملكية مقترنة بشيوع اضطراري ابدي فيما يختص باقسام العقار المشتركة، الأمر الذي يقيد حق الملك تقييداً ابدياً يحول دون اجراء اي افراز سواء في الطبقات التي هي موضوع ملكية وحيدة حصرية او في الاقسام المشتركة التي هي في حالة الشيوع الاجباري الدائم . كما انه يفضي الي الخصام في غالب الاحيان بين المالكين الذين يكونون مرتبطين بروابط عديدة مختلفة تجعل مجاورتهم مثاراً للنزاع والخلاف .

حقوق اصحاب الطبقات

قلنا فيما تقدم ان حقوق مالكي الطبقات في بناء واحد هي حصرية وتامة .

فيترتب عن دلك ان لكل مالك منهم الحق في بيع القسم العائد اليه وهبته واجارته وتوثيق الدين به واجراء ما يشاء من التغيير والتبديل فيه بشرط احترام حقوق اصحاب الاقسام الأخرى ورعاية مصالحهم ضمن حدود الواجبات التي تستلزمها حالة الجوار العادية .

ويحق لكل مالك منهم ايضاً — فيما يتعلق بالاقسام المشتركة — ان يستعمل حقه ضمن حدود الاحكام الخاصة بالشيوع الاجباري ، اي بشرط عدم احداث اي خلل بحقوق تصرف شركائه ، لان حقه في استعمال الاقسام المشتركة مقيد بشرط عدم تغيير الجهة المخصصة لها هذه الاقسام او تبديل طريقة الانتفاع منها بدون رضاء باقي الشركاء وبشرط عدم التسبب للحاق الضرر بهؤلاء او الاخلال بحقوق تصرفهم .

كما انه يترتب على كل واحد من مالكي الطبقات ان يؤدي ما يصيبه من نفقة اصلاح هذه الاقسام المشتركة وتجديدها والمحافظة عليها على الوجه المبين في المادة: (٧٢) من القرار : ٣٣٣٩ .

❀ ❀ ❀

حق الانتفاع

او

حق الاستغلال والاستثمار

الانتفاع ، هو ان يملك الانسان التمتع بالشيء المملوك لغيره كتمتع المالك نفسه بشرط استبقاء عينه .

وفي الشرع الاسلامي ، هو حق المنتفع في استعمال العين واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وان لم تكن رقبتها مملوكة (مادة : ١٣ مرشد الحيران)

وقد عرفته المادة (٣٢) من القرار : ٣٣٣٩ بقولها :

الانتفاع ، حق عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير والتمتع به .

فيتضح من هذا ان حق الانتفاع بالنسبة الى المنتفع نوع من حق الملك يخول صاحبه التمتع بالعين المنتفع بها واستعمال تلك العين واستغلالها. واما بالنسبة الى صاحب الرقبة فانه يتضمن تجزأة حق الملك بين صاحبه وبين المنتفع بحيث يبقى المالك محروماً من فوائد ملكه الاساسية ما عدا حق التصرف بالرقبة .

وقد يكون هذا التصرف امراً وهمياً ، لانه يقتصر على التخلي عن ملكية الشيء المنتفع به وهذا يؤدي اقتصادياً الى انخفاض قيمة الملك. لاننا اذا نظرنا الى ان كل من تنتقل اليه ملكية الرقبة يغدو مجبراً على احترام حق المنتفع رأينا أن صاحب الرقبة قلّ ان يجد من يرغب في شراء ملكه لا سيما اذا كان صاحب حق الانتفاع شاباً فان الملك الجاري عليه الانتفاع لا يباع حينئذٍ الا بابخس الأثمان.

وعليه فلأجل التخفيف من وطأة هذا المحذور جعل المشترعون حق الانتفاع وقتياً. اي انهم قرروا بوجه عام تقريباً ان لا يدوم هذا الانقسام في حق الملك اكثر من المدة التي تحدد الانتفاع اذا كان له ميعاد معين قبل وفاة المنتفع ، واذا لم يكن له ميعاد محدد فلا يدوم اكثر من مدة حياة المنتفع .

وقد اخذ المشترع عندنا بهذه القاعدة فقرر بالمادة (٣٢) المار ذكرها انه :

يسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع

اي ان حق المنفعة ينحصر في ذات الشخص المنتفع ويزول بوفاته ، فلا ينتقل الى ورثائه من بعده حتى ولو كانت له مدة معينة وتوفي المنتفع قبل انقضائها .

اما اذا أُعطي حق الانتفاع لشخص الى ان يبلغ شخص ثالث عمر كذا ومات هذا الثالث قبل ان يبلغ ذلك العمر فحق الانتفاع يبقى ولا يبطل الا عند انقضاء المدة المحددة له او عند ما يتوفى المنتفع نفسه ، لانه لم يترتب على حياة ذلك الشخص حتى يبطل بموته .

وكما يكون حق الانتفاع موقتاً لمدة تتقرر في عقده او بدون مدة معينة فينقضي بوفاة المنتفع يكون ايضاً مؤبداً وهو الذي ينعقد بين الحكومة والافراد في الاراضي الاميرية، فان الافراد لا يملكون في هذا النوع من الاراضي الا حق الانتفاع ، واما الرقبة فتبقى للحكومة (راجع المواد : ١٤ — ١٩ من القرار : ٣٣٣٩)

وانت ترى مما تقدم ان حق الانتفاع لا يمنح الا لشخص او اشخاص موجودين على قيد الحياة وقت تفويضه . وان الاشخاص الحكمية كالشركات والجمعيات الخيرية والجماعات المذهبية التي تصلح — كسائر الاشخاص الفرديين — لعقد العقود مما يجوز منحه حق الانتفاع باملاك الغير لانها تكون ذات حياة محدودة فلا تستمر مدى الدهر مهما طال امرها .

ولكن لما كانت حياة الشخص الحكمي تبقى عادةً زمناً طويلاً قد يمتد عدة اجيال دون ان ينتهي امرها وتزول، وكان بقاء الشخص الحكمي طويلاً يؤدي على الاقل،

الى تدني قيمة العقـار الذي يكون له حق الانتفاع به وفي غالب الاحيان يفضي الى الاستئثار بالعين المنتفع بها وامتلاكهـا فحفظاً لحقوق مالـكي العقارات من الاضرار التي تلحق بهم من الوجهة الاقتصادية ومنعاً لامـكان خروج املاكهم من ايديهم وانتقالها مع الزمن الى الاشخاص الحـكميين الذين يـكون لهم عليها حقوق انتفاع منع المشترع اعطاء حق الانتفاع لهؤلاء الاشخاص الاعتباريين في الفقرة (٣) من المادة الجاري شرحها بقوله :

لا يجوز انشآء حق الانتفاع لصالح اشخاص معنوية

على ان بعض القوانين الاجنبية يجيز انشآء حق الانتفاع لصالح الاشخاص المعنوية كالقانون المدني للجمهورية التركية فان المادة (٧٢١) منه تجيز ذلك على شرط ان يسقط عندما تحل الشخصية المعنوية الممنوح لها ، وانه اذا ظلت هذه الشخصية قائمة فلا يمكن ان يدوم حقها في الانتفاع اكثر من مئة عام .

طريقةانشآء حق الانتفاع

يمكن انشآء حق الانتفاع بعقد كالبيع والهبة وبالوصية ، اي بمنحه مباشرة بارادة المالك ومشيئته لمصلحة شخص لم يكن يتمتع من قبل بالشيء المعقود عليه .

ويمكن ايضاً اكتساب حق الانتفاع بموجب القانون .

واحياناً يكتسب بمرور الزمن .

غير ان المشترع السوري قد اقتصر في نظام الملـكية العقارية على جواز انشائه بالعقود اذ جاء في المادة : (٣٣) من القرار : ٣٣٣٩ قوله :

حق الانتفاع ينشأ بمجرد ارادة الانسان

اي ان الشخص لا يملك هذا الحق الا اذا استفاده من قبـل مالك العين . فمتى حصل على ذلك بعقد كالبيع او الهبة او بالوصية اعني بطريقة من طرق التمليك ثبت

له استيفاء المنفعة من العين التي ورد العقد عليها ما دامت قائمة ، متبعاً في انتفاعه شروط الاتفاق .

وقد يكون انشاء حق الانتفاع بطريقة الاحتفاظ . اي بنتيجة غير مباشرة لعقد يتخلى بموجبه مالك العقار عن حقه في رقبة عقاره الى شخص آخر محتفظاً لنفسه بحق الانتفاع منه .

اما اكتساب حق الانتفاع بموجب القانون كانتفاع الابوين باموال اولادهما القاصرين الى ان يبلغوا سن الرشد المنصوص عنه في المادة :(٣٨٤) من القانون المدني الفرنسي فلم يرد عليه نص في قوانيننا المرعية .

وفي حقوقنا الاسلامية يمكن انشاء حق الانتفاع شاملاً للسكنى والاستغلال معاً ان كان العقار المنتفع به صالحاً لهما كما يصح انشاؤه قاصراً على احدهما .

فان كان الاول فلا خلاف في ان المنتفع له ان يستوفي ما اراد منهما .

وان كان الثاني ففيه خلاف ، فمن رأي الامام الاعظم والامام ابي يوسف من ملك احدهما لا يملك الآخر .

ومن رأي الامام الشافعي من ملك احدهما ملك الآخر .

ولكن الامام محمد يقول بأن ملكية الاستغلال تخول صاحبها حقاً في السكنى . واما ملكية السكنى فلا تفيد ملكية الاستغلال . لان حق الاستغلال اقوى والقوي يستتبع غيره ولا عكس .

وشراح الحقوق المدنية الفرنسية على هذا الرأي . فهم يرون ان حق الاستعمال الذي يندمج فيه حق السكنى اقل مدى وسعة من حق الاستغلال . ذلك لان حق الاستعمال يقتصر حكمه على استخدام الشيء استخداماً ذاتياً يخول صاحبه استعمال العقار بالسكنى وباجتناء ما هو ضروري له ولعائلته من الثمرات بشرط ان لا يتجاوز في جنيها حد الاستهلاك المادي المباشر . بينما حق الاستغلال يخول صاحبه حق استعمال العقار وجني جميع ثماره على اختلاف انواعها .

وجاء في المادة (٣٣) من نظام الملكية العقارية قوله :

ويمكن انشاؤه لأجل وبشرط .

اي انه كما يجوز انشاء حق الانتفاع بدون اجل فينتهي حتماً بموت الشخص المنتفع يجوز انشاؤه لأجل محدود ينتهي الانتفاع بانتهائه اذا جاء ذلك الأجل قبل وفاة المنتفع .

ولكن لا يجوز بوجه ما اعتبار المدة التي يكون انتهاؤها بعد وفاته لصراحة القانون بان موت المنتفع يوجب حتماً زوال حق الانتفاع الممنوع له .

وكما يجوز انشاء حق الانتفاع مطلقاً بدون شرط يصح انشاؤه مقيداً بشرط من الشروط المعتبرة قانوناً وحينئذ فلا يبتدىء الا عند ما يتحقق ذلك الشرط . كأن يقول احدهم لآخر : انا اعطيك داري لتسكنها متى تزوج ابني .

وقد يكون فسخ الانتفاع معلقاً على وقوع امر . حينئذ يبتدىء فوراً ولكنه ينتهي حالما يتحقق ذلك الامر . مثال ذلك : انا اعطيك بستاني تنتفع به الى ان يتزوج ابني .

ويجوز ان يوصى بحق الانتفاع لشخص ولورثته من بعده على التعاقب بشرط ان يؤول بعد انقراض الموصى اليهم جميعاً الى جهة بر لا تنقطع. ولكن يشترط في جواز ذلك ان يوصى بملك الرقبة ايضاً لتلك الجهة الخيرية .

الحقوق التي يسوغ انشاء الانتفاع عليها

ان حق الانتفاع — بالنظر الى القانون المدني الفرنسي — يصح انشاؤه على الاشياء المنقولة وغير المنقولة ، وعلى الاشياء غير المادية ايضاً اي على الحقوق المعنوية ، كحق الدين او حق التأليف . كما يجوز انشاؤه على حق انتفاع ينشؤه الاب على حق الانتفاع الممنوح له بحكم القانون على اموال اولاده القاصرين الخاصة التي قد تأتيهم عن طريق الهبة او الوصية من قبل شخص آخر . سوآء أكانت تلك الاموال اشياء منقولة او كانت عقارات ثابتة .

اما عندنا فيقتصر امكان انشآء حق الانتفاع على بعض الحقوق العينية غير المنقولة وهي الوارد ذكرها حصراً بنص المادة (٣٤) من القرار : ٣٣٣٩ القائلة :

يجوز في الأمور العقارية انشاء حق الانتفاع على الحقوق التالية :
الملكية ، التصرف ، السطحية ، الاجارتين ، الأجارة الطويلة .

ذلك لأن الملكية — كما سبق بيانه — تخول صاحبها التمتع والتصرف بالعقار المملوك تصرفاً مطلقاً بحيث يسوغ له استعماله واستغلاله والتصرف فيه .

وكذلك التصرف — بالعقارات الأميرية — فانه مشابه لحق الملك التام من حيث انه يخول صاحبه حق استعمال العقار المتصرف به واستغلاله والتصرف فيه ضمن الشروط المبينة في نظام الملكية العقارية .

كما ان حق السطحية — ليس سوى ملكية مستقلة تخول صاحبها التصرف الطلق في الابنية والاشجار التي تكون له فوق ارض جوفها لمالك آخر .

وحق الاجارتين ، يخول مستأجر العقار الموقوف استعمال ذلك العقار والتمتع به كصاحب ملك حقيقي .

ومثله حق الاجارة الطويلة فأنه يخول المستأجر حق انشآء الابنية والاغراس على عقار موقوف بحيث يكون مالكاً لهذه الابنية والاغراس فيستعملها ويتمتع بها بملء حريته .

وعليه فان لاصحاب هذه الحقوق ان ينشئوا اذا شاؤا حق الانتفاع على العقارات الجارية بتصرفهم لصالح اشخاص غيرهم .

ولكن لا يجوز لمن كان يتمتع بحق انتفاع ممنوح له على عقار هو لمالك غيره ان ينشيء على انتفاعه حق انتفاع لمصلحة شخص ثالث ، لان النص ورد قاصراً على الحقوق التي يسوغ انشآء حق الانتفاع عليها في الأمور العقارية دون ان يذكر فيه جواز انشآئه على حق انتفاع آخر .

ومما يجب التنبه اليه ان كل انتفاع ينشأ على حق من الحقوق العينية غير المنقولة الوارد ذكرها بنص المادة (٣٤) الجاري شرحها لا يكون معتبراً تجاه غير العاقدين ما لم يسجل في السجل العقاري وفقاً لحكم المادة (٩) من القرار : (١٨٨) .

التميز بين الانتفاع والاجارة

كثيراً ما يلتبس على المشتغلين بعلم الحقوق التمييز بين حق الانتفاع وبين حق الاجارة . ولذلك فاننـا نرى من تمام الفائدة ايضاح الفروق التي تميز احدهما عن الآخر فنقول :

يختلف حق الانتفاع عن الاجارة بأنه حق طبيعي مقرر على العقار المراد استغلاله واستعماله . اي انه يجب على مـالك العين المنتفع بها ان يترك المنتفع يتمتع بالعقار ويستغله على مقتضى طبيعته . اما حق الاجارة فهو حق عادي يوجبه التعهد ليس الا . اي ان المستأجر يتمتع فقط بما يصرح له به في عقد الاجارة .

ثم ان مسائل الانتفاع ينحصر فيها حق استغلال العقـار بشخص المنتفع فلا ينتقل بعد موته الى ورثته (١) .

في حين ان حق الاجارة يجوز فيه التوارث .

ثم ان حق الانتفاع الموضوع على العقار يعد حقاً غير منقول اما حق المستأجر فيبقى حقاً منقولاً ، لانه حق شخصي .

وعدا عن ذلك فأن حق الانتفاع يصلح للاحتجاج به — بدون تمييز — على جميع واضعي اليد على العقار المترتب عليه حق الانتفاع .

في حين ان مستأجر العقار ليس له ان يجابه من ينكر عليه حقه ، بل غاية ما يستطيع عمله هو ان يرجع على المؤجر الذي يعد بمثابة مدين له .

ومما يميز حق الانتفاع عن حق الاجارة هو ان مالك العقار لا يكلف باصلاح وترميم العقار المنتفع به ، بل ان ذلك يترتب على المنتفع .

في حين ان اصلاح العقار المأجور يكون على عاتق المؤجر .

ويختلف حق الانتفاع عن حق الاجارة من وجه آخر هو ان الانتفاع يجوز

---

(١) ما عدا الانتفاع الدائم على العقارات الاميرية .

انشاؤه بدون تعيين مدة له ، فيستمر حينئذٍ الى ان يموت المنتفع . في حين ان بيان المدة في الاجارة شرط من شروط صحتها .

واجبات المنتفع

لقد علم مما تقدم ان حق الانتفاع حق عيني غير منقول لا يفترض فيه حق شخصي بين المالك والمنتفع .

ولكن بالرغم من ذلك فان نظام الملكية العقارية قد فرض على المنتفع واجبات ترمي الى المحافظة على جوهر العقار المنتفع به وتأمين اعادته الى يد مالكه عند انتهاء الانتفاع . ويمكن تقسيم هذه الواجبات الى ثلاثة اقسام :

الاول — ما يترتب على المنتفع قبل استيلائه على المنفعة .

الثاني — ما يترتب عليه اثناء تمتعه بالعقار المنتفع به .

الثالث — ما يترتب عليه عند انتهاء حق انتفاعه .

١ — واجبات المنتفع قبل الاستيلاء على المنفعة .

يحتم على المنتفع قبل ان يضع يده على العقار الخاضع لحق الانتفاع ان يقدم لصاحب الرقبة ضمانة على اعادة ملكه اليه عند انتهاء الانتفاع وهذه الضمانة على شقين :

آ — ان ينظم المنتفع كشفاً خطياً يحتوي على وصف الحالة الراهنة للعقار .

ويصار عادة — اثناء تنظيم هذا الكشف — الى تقدير قيمة العقار الذي هو موضوع حق الانتفاع ليعرف مقدار ما يجب تضمينه للمنتفع عند نهاية انتفاعه تعويضاً لما يكون قد لحق العقار من فساد او تخريب .

وليس من الضروري ان تدرج في الكشف المذكور محتويات العقار لانها تكون موضحة في سند التمليك ولا فائدة من التصريح بها .

ب — يجب على المنتفع ان يقدم لصاحب الملك كفيلاً يضمن انتفاعه بالعقار

المنتفع به مع حفظ عينه كالمالك المدبر ، ويتعهد بأداء ماقد يترتب على المنتفع من التعويض عند نهاية الانتفاع واجراء الحساب بينه وبين المالك . وقد نصت المادة : (٣٥) من القرار : ٣٣٣٩ على هاتين الوجيبتين في فقرتها الاولى بقولها :

يجب على المنتفع قبل الاستيلاء على المنفعة :

ان ينظم كشفاً بالعقارات .

وان يقدم كفيلاً قديراً على الدفع .

ومع ذلك فأنه من الممكن — اذا اتفق صاحب الرقبة مع المنتفع — صرف النظر عن هاتين الوجيبتين لقوله في الفقرة الثانية من المادة المذكورة :

على انه يجوز اعفاؤه (اي المنتفع) من هذين الواجبين في نص السند الذي ينشأ بموجبه حق الانتفاع .

وفي القانون المدني الفرنسي (مادة : ٦٠١) يعفى من تقديم الكفالة البائع والواهب الذي يحتفظ بحق الانتفاع لنفسه على العقار المبيع او الموهوب .

ويعفى ايضاً الابوان اللذين لهما حق التمتع قانوناً باموال اولادهما القاصرين .

كيفية تنظيم الكشف بالعقار المنتفع به .

اما الكشف المنوه به والواجب على المنتفع تنظيمه قبل بدء الانتفاع فلا يكون قانونياً ما لم تراع فيه الشروط المبينة في الفقرة الاولى من المادة : (٣٦) من القرار : ٣٣٣٩ وهي :

يجب وضع الكشف بالعقارات بحضور صاحبها ، وبعد ان يدعى الى ذلك بطريقة قانونية .

ويجب ان يحرر (الكشف) على الشكل المتبع لدى كتاب العدل.

وان يدفع مصاريفه المنتفع .

وعليه فلا يسوغ للمنتفع ان يشرع في استيفاء المنفعة من العقار المنتفع به ما لم ينظم الكشف اللازم بحضور مالك العقار او بعد طلب احضاره بطريقة قانونية .

ومع انه يحتم تنظيم الكشف بمعرفة الكاتب العدل فانه يجوز احياناً تسطيره بمعرفة صاحب العقار والمنتفع من دون حاجة الى مراجعة الكاتب العدل — اذا كان الطرفان اهلاً للتعاقد — لقوله في الفقرة الاخيرة للمادة (٣٦) المذكورة :

على انه يجوز للمنتفع ان يتفق مع صاحب الرقبة (بشرط ان يكون الطرفان بالغين راشدين) على وضع الكشف بالرضى وبدون نفقة .

اما اذا كان احدهما غير اهل للتعاقد كأن يكون قاصراً او معتوهاً فلا مندوحة آنئذٍ عن تنظيم الكشف بمعرفة الكاتب العدل لان هذه المهمة داخلة في اختصاصه ويجب عليه القيام بها .

ومن الضروري في مثل هذه الحالة ان ينوب عن القاصر وليه او وصيه في تنظيم الكشف وتوقيعه . واما نفقات تنظيم الكشف فهي في كل حال على عاتق المنتفع .

ولما كان التزام القانون تنظيم الكشف بحضور صاحب الملك او بعد ان يكون قد دعي بصورة قانونية انما هو لكي يطلع بنفسه او بمن ينوب عنه على هذه الوثيقة فلا تكون فيما بعد موضع خلاف على صحتها ومطابقتها للواقع. فاذا دعي صاحب الملك ولم يحضر تبقى تبعة اهماله على عاتقه .

ومن المحتمل ان تقضي ارادة الطرفين (صاحب الملك والمنتفع) بالاستغناء عن تنظيم الكشف للعقار المنتفع به فماذا يكون اذا حصل مثل ذلك ؟

ان الذي يترآى ان المنتفع يبقى من جراء ذلك عرضة للمنع من التسلط على

العقار الخاضع لحق الانتفاع ما دام لم يستكمل استيفاء مقتضى القانون .

اما الكفالة فيراد بها ان يقدم المنتفع كفيلا على انه يتمتع بالعقار المنتفع به كرب عائلة محمود السيرة ، فلا يقوم بتخريب العقار الخاضع لحقه ، وانه يستثمره على وفق الغاية المعد لها من قبل مالكه ، وانه سوف يعيده بحالة حسنة وضامناً اداء التعويضات النقدية التي قد تترتب عند الاقتضاء اذا اصبح المنتفع غير مليءٍ .

حكم الغلة اذا تأخر المنتفع او عجز عن تقديم الكفالة .

ولما كان واجب تقديم الكفالة قاصراً على ضمانة وحيدة مانعة فان المنتفع لا يستطيع اجبار صاحب الرقبة على تسليم العقار الخاضع لحق الانتفاع ما لم يقدم له الكفالة اللازمة .

ولكنه مع ذلك يوجد لهذه الضمانة تعديلات لا مندوحة عن اخذها بعين الاعتبار وهي التي تستلزمها صيانة حقوق المنتفع اذا تأخر عن تقديم الكفالة تأخراً بسيطاً او اذا عجز عن ايجاد كفيل مطلقاً . لانه اذا تأخر المنتفع عن تقديم الكفالة او اي تأمين آخر فليس من الانصاف ان يؤدي تأخره الى حرمانه من الغلة التي ينتجها العقار الخاضع للانتفاع خلال مدة التأخير ، بل يجب ان تحفظ له تلك الغلة وترد عليه فيما بعد . لان ايجاد الكفيل ليس بالامر السهل في كل حين . وقد جاءت المادة : (٣٧) من القرار : ٣٣٣٩ تحتوي على حل عطوف لهذه الحالة بقولها :

اذا قدمت الكفالة متأخرة فالغلة التي يكون قد جمعها صاحب العقار اثناء هذا التأخير ترد للمنتفع .

ويجوز ان يستعاض عن الكفالة برهن او تأمين على اموال تعتبر كافية .

اي ان التأخير في تقديم الكفالة لا يخول صاحب الرقبة حق امتلاك الثمرات

التي ينتجها العقار الذي هو موضوع حق الانتفاع بل يترتب على صاحب الرقبة ان يبقي تلك الثمرات احتياطاً (او يبقي ثمنها اذا كانت عرضة للتلف) ليسلمها الى المنتفع في اليوم الذي يستطيع هذا الاخير ان يستكمل فيه الشروط الواجبة عليه قانوناً .

وكما يمكن للمنتفع ان يقدم كفالةً او يسلم شيئاً كرهن يستطيع ايضاً ان يجري رهناً عقارياً (ايبوتهك) على عقارات حرة ، لمنفعة صاحب الرقبة تأميناً له على وجائبه المستقبلة باعتبار ان التأمين بمعناه الواسع نوع من الرهن المجاز بالمادة (١٢٠) من القرار : ٣٣٣٩ .

واما اذا عجز عن تقديم كفيل او رهن او عن انشاء حق تأمين على عقارات تعتبر كافية لتطمين صاحب الرقبة على حقوقه فأن للمحكمة صاحبة الشأن ان تتخذ التدابير القانونية المنصوص عنها في المادة (٣٨) من القرار : ٣٣٣٩ وهي :

اذا لم يقدم المنتفع كفالة ولا ضمانة اخرى فتؤجر العقارات الجاري عليها الانتفاع . او تسلم الى حارس قضائي . وتؤخذ اجرة هذا الحارس من غلة العقار .

ربما يتسنى للمنتفع ايجاد كفيل او تقديم رهن او ينتهي اجل انتفاعه باحد الاسباب المبينة في المادة (٥٠) من القرار المذكور .

ويرى بعض شراح الحقوق المدنية الفرنسية انه اذا تعذر على المنتفع احضار كفيل او تسليم رهن او انشاء حق تأمين فلصاحب الرقبة ان يؤجر العقار المنتفع به بأجرة يتسلمها المنتفع نفسه او ان ينصب عليه من يحرسه من التلف .

ولكن التصريح عندنا بقوله : (او تسلم العقارات الى حارس قضائي الخ ...) يفيد انه لا بد لصاحب الرقبة من مراجعة المحكمة والحصول على حكم منها بايجار العقار وحفظ اجرته او بتسليمه الى حارس قضائي ليحفظه من التلف على ان تؤدى اجرة هذا الحارس من غلة العقار التي هي حق للمنتفع لانه هو المكلف بصيانة العقار .

ومع انه يجوز اعفاء المنتفع من تقديم الكفالة او التأمين اذا اتفق الطرفان (المنتفع وصاحب الرقبة) على ذلك فاذا حدث ان اصبحت حالة المنتفع المعفى من تقديم الكفالة سيئة بصورة خطرة تؤثر على ملاءته ، او اذا افلس او اذا اساء الانتفاع جاز للمحكمة ان تطالبه بكفالة او ضمانة كافية . لانه اذا كان للمحكمة في الحالة الخاصة التي يكون المنتفع اساء فيها استعمال الانتفاع ان تقرر انتهاء حق انتفاعه فبطريق الاولى ان يجوز لها في مثل هذه الحالة مطالبته بتقديم التأمينات الكافية .

حقوق المنتفع في استعمال العقار المنتفع به .

تقدم لنا ان حق الانتفاع يخول المنتفع حق استعمال العقار المنتفع به واستغلاله والتمتع بغلته وثمراته وانه ليس لصاحب الرقبة الا التصرف فيه .

وقد عينت المادة (٣٩) من القرار : ٣٣٣٩ مدى حق الاستعمال الممنوح للمنتفع بقولها :

للمنتفع حق الاستعمال القائم باستخدام العقار لاستمتاعه الذاتي او لصالحه الشخصي .

ويكون هذا الحق شاملاً شمول حق صاحب العقار . ويدخل في ذلك استعمال حقوق الارتفاق .

وكذلك حق الصيد والقنص ما لم يكن صاحب العقار قد اجرى ذلك قبل انشاء حق الانتفاع .

وعليه فأن للمنتفع ان يستخدم العقار المنتفع به لاستمتاعه الذاتي كسكنى الدار ، او لصالحه الشخصي كحراثة الارض وزرعها بنفسه ، كما لو كان هو مالك الدار او الارض الجاري عليها حقه .

ولكن يشترط عليه في استخدام العقار على هذا الوجه ان لا يؤدي استعماله اياه الى تغيير الحالة المعد لها . ولا يخفى ما لهذا الشرط من الاهمية لان المنتفع اذا غير وضع الشيء

واستعمله فيما لم يوضع له يكون قد تجاوز حقه في الانتفاع ، اعني انه يكون قد تصرف فيه والتصرف ليس من حقوقه بل من حقوق مالك الرقبة .

وللمنتفع ايضاً ان يستعمل جميع الحقوق القسرية (اي الارتفاقات) المقررة لصالح العقار المنتفع به كحق المرور والمسيل والمطل على ملك الغير . فله ان يتمتع بهذه الحقوق كتمتع مالك العقار نفسه .

ولما كان المنتفع مكلفاً بصيانة العقار المنتفع به فلا يسوغ له ان يعرض الارتفاق الذي يستفيد منه العقار لخطر الزوال بسبب عدم الاستعمال . اي انه لا يكفي ان يكون للمنتفع حق استعمال الارتفاق هذا بل يجب عليه استعماله .

وللمنتفع ايضاً ان يمارس بنفسه الصيد والقنص في الارض او الغابة او الادغال الخاضعة لحق انتفاعه ، وان يؤجر هذا الحق لآخر ويستفيد اجرته وفقاً لحكم المادة: ال (٤٠) الآتية . الا ان يكون صاحب الرقبة قد آجره او منحه لآخر قبل انشاء حق الانتفاع للمنتفع .

حق المنتفع بالتمتع بالعقار المنتفع به .

ونصت المادة ال (٤٠) من القرار : ٣٣٣٩ على مدى حق المنتفع في التمتع بالعقار المنتفع به بقولها :

للمنتفع الحق بغلة العقار من المداخيل الطبيعية والنقدية التي يغلها العقار في فترات معينة منتظمة بدون ان تنقص تلك الغلة شيئاً من جوهر العقار .

ويدخل في هذه المداخيل بدل تأجير حق الصيد والقنص .

ان حاصلات المناجم المكشوفة والمناجم المستورة والمقالع اذا كانت عائدة لصاحب العقار (بشرط ان يكون المنجم او المقلع قد فتح قبل ابتداء الانتفاع) .

والاشجار اذا كانت تستغل باوقات منتظمة (لاستهلاك حطبها او لبيعها)

تكون شبيهة بالغلة .

فالمداخيل الطبيعية هي الثمار التي ينتجها العقار باوقات معينة متكررة بصورة منتظمة من دون ان تؤول الى فناء العقار او الى تنقيص شيءٍ من جوهره كالحبوب التي تستغل من الارض والأثمار التي تكون على الاغصان او النابتة في الجذور بدون واسطة ولا فعل فاعل سواء أكانت تجتنى مرة في السنة او اكثر من مرة . ومتى كانت الاشجار تثمر اكثر مرة في السنة يترتب على المنتفع ان يراعى في جنيها عادات الجهة التي بها الاشجار وعادات ملاكها .

واذا كان للعقار المنتفع به حيوانات معدة لخدمته كعقارات بالتخصيص فللمنتفع الحق في كل ما يستحصل من هذه الحيوانات من صوف وشعر ولبن ونتاج غيره .

والمداخيل النقدية او الثمرات المدنية هي الدخل النقدي الذي يستفاد من العقار يوماً بعد يوم بدون ان يؤول الى نقص شيءٍ من جوهره . كبدل ايجار المنزل واجرة الارض الزراعية . فللمنتفع استيفاء هذه المداخيل ايضاً ما بقي انتفاعه .

وله الحق ايضاً في النقود التي تحصل من تأجير اماكن الصيد والقنص في العقار المنتفع به اذا آجر هذه الاماكن لآخر .

وهناك منتجات تستحصل من العقار ولكنها تؤدي احياناً الى فناء جوهر العقار او الى انقاص شيءٍ من جوهره ، لانها لا تعود للحصول او انها لا تحصل الا ببطءٍ .وهي ما اطلق عليه في هذه المادة اسم الحاصلات. كالمعادن والفحم الحجري والاحجار الصخرية والاتربة وغيرها مما يستحصل من المناجم او المقالع . وكذلك الاخشاب التي تقتطع من الاشجار الضخمة .

فيرى لاول وهلة ان هذه المحاصيل التي تؤلف جزءاً من رأس المال يجب ان لا تعود الى المنتفع .

ولكن اذا كانت هذه الاشياء قد خصصت من قبل مالك العقار لاستثمار منتظم قبل افتتاح حق الانتفاع فانها تصنف بطبيعة الحال في عداد المحاصيل المشابهة للغلة . وحينئذٍ تعود للمنتفع . لانها تكتسب صفة دورية وموقوتة .

والمشترع عندنا خول المنتفع حق استثمار المناجم المكشوفة والمستورة والمقالع العائدة لمالك العقار . اذا كان قد بدئ باستثمارها قبل انشاء حق الانتفاع على العقار الموجودة فيه .

وهذا الحكم مستوحى من المادة : (٥٩٨) من القانون المدني الفرنسي التي تقول : بان المنتفع يتمتع كالمالك بالمعادن والمقالع التي تكون في حالة الاستثمار عند ابتداء حق الانتفاع .

ومع ذلك اذا كان الامر يتعلق باستثمار لا يمكن القيام به الا بعد الحصول على امتياز به من الحكومة فلا يحق للمنتفع ان يتمتع به الا بعد الحصول على الامتياز .

اما المناجم والمقالع غير المكشوفة التي لم يكن قد بوشر باستثمارها فليس للمنتفع حق بها .ولذلك فلا يسوغ له ان يفتح منجماً او مقلعاً في الاراضي الخاضعة لحق انتفاعه الا بموافقة مالك العقار وبعد اتخاذ الاجراآت القانونية .

واما الكنز الذي يعثر عليه في الارض الخاضعة لحق الانتفاع فهو في الحقيقة لا ثمرة ولا محصول بل لقطة وليدة الصدفة . وقد خصص القانون في المادة : (٢٣٦) ثلاثة اخماسه لصاحب الارض وخمس لمكتشفه والخمس الاخير لخزينة الدولة العامة .

وعليه فاذا اكتشف كنز في الارض المنتفع بها خلال مدة الانتفاع فانه يكون لصالح مالك الارض ولا يبقى للمنتفع اي حق فيه . هذا اذا لم ينل خمسه بصفته مكتشفاً ولكي يستفيد المنتفع هذا الخمس يجب ان يكون اكتشاف الكنز تصادفاً لا بنتيجة حفر وتنقيب لغرض العثور عليه .

وقد يتفق احياناً ان يوجد في العقار الخاضع لحق الانتفاع منجم مفتوح قبل انشاء الانتفاع ولكن هذا المنجم بعهدة ملتزم ذي امتياز غير صاحب حق الانتفاع . في هذه الحالة لا يكون للمنتفع حق باستثمار المنجم المذكور وانما يستحق استيفاء

الايراد السنوي الذي يؤديه صاحب الامتياز والذي يمكن تشبيهه بالثمرة المدنية .

واذا فرضنا ان المنجم افتتح اثناء دوام الانتفاع فان المنتفع لا يمكنه ان يدعي بشيء فيهما لم يكن هو نفسه صاحب الامتياز . ويعود الايراد السنوي الذي يستوفي عن المنجم الى صاحب الرقبة . ولكن مقتضى الحقوق العامة انه اذا وقع شيء من ذلك يجب ان يعوض على المنتفع ببدل الاضرار والارتباك الذي يحصل في انتفاعه من سطح الارض التي يكون قد افتتح المنجم في جوفها .

وللمنتفع ان يتمتع بالزيادة التي تحصل للعقار المنتفع به بسبب الطمي .

وله حق الاستفادة من التوابع الاخرى التي تنضم الى العقار. كما اذا ظهر فيه نبع ماء فان حقه يشمل ماء النبع .

والاشجار وخاصة الغابات التي توجد في عقار خاضع لحق الانتفاع تعدّ — كالمناجم والمقالع — جزءاً من رأس المال الذي وضعه مالك العقار فلا يحق للمنتفع ان يمسه .

ولكن اذا كانت هذه الاشجار من نوع الغابات المعدة للقطع بالمناوبة او من نوع الغابات ذوات الاشجار المرتفعة والمعدة للقطع المنتظم فان منتوجاتها تعود للمنتفع اذ تكون آنئذٍ من نوع المحاصيل الشبيهة بالغلة .

ويراد بالغابات التي تقطع اشجارها مناوبةً هي المعدة لأن تقطع بالتتابع كلما امتدت اغصانها قبل ان تصل الى ارتفاعها .

والغابات ذوات الاشجار المرتفعة المعدة للقطع المنتظم هي الاشجار التي تستثمر بقطعها منطقة بعد اخرى وبطريقة توزيع اقسام القطع على وجه يكون معه القطع متقارباً ويلاحظ فيه افساح المجال للاشجار كيما تدرك غاية ما يمكن ان تبلغه من الارتفاع ،

ويدخل في هذا النوع ايضاً الغابات التي تقطع اشجارها بأخذ مقدار معين من كل قسم معد للقطع .

وسواء أكانت الاشجار او الغابات الموجودة في العقار الخاضع لحق الانتفاع من

النوع المعد للقطع بالمناوبة او المعد للقطع المنتظم فأن على المنتفع ان يراعي في استغلالها واستفادة احطابها نظام القطع ، اي انقسام الغابة الى مناطق قطع معينة مع ملاحظة وترتيب الارقام الموضوعة للمناطق المعدة للقطع في كل سنة او بفواصل اكثر من ذلك .

واذا بالفرض لم تكن هناك طريقة معينة من قبل المالك لاستثمار الغابة او الاشجار التابعة للانتفاع فان على المنتفع ان يتبع التعامل الجاري بين اصحاب الاملاك في منطقة العقار .

وقد يتفق ان تكون في العقار الخاضع لحق الانتفاع غابة معدة للقطع المتناوب او غابة ذات اشجار مرتفعة معدة للقطع المنتظم ولكن المالك لم يباشر قطعها قبل ابتداء الانتفاع . ففي هذه الحالة يحق للمنتفع ان يقطع منها ما تنتجه من الخشب والحطب للاستهلاك او البيع على وفق التعامل الجاري بين اصحاب الغابات المماثلة .

وكذلك الامر اذا كانت هناك غابة معدة للاحتطاب بالمناوبة وكان مالك العقار يستثمرها بصورة غير منتظمة فليس للمنتفع ان يقطع منه ما تنتجه من الاحطاب والاخشاب بطريقة كيفية بل يترتب عليه ان يتبع في القطع الاسلوب المرعي والتعامل الجاري لدى اصحاب الاملاك المدبرين عملاً بالقاعدة العامة التي تسود الموضوع كله وهي انه يجب على المنتفع ان يتمتع بالعقار المنتفع به كرب عائلة محمود السيرة .

وبالعكس اذا كانت الارض الخاضعة لحق الانتفاع تحوي غابة ذات اشجار عالية ولكن هذه الاشجار ليست معدة للقطع المنتظم فيكون الامر حينئذ متعلقاً برقبة العقار وليس بغلته فلا يحق للمنتفع ان يمس تلك الغابة . غير انه يستطيع ان يتمتع بما هو معدود من نتاج اشجارها السنوي او محصولها الموقوت كالبلوط والفلين وصمغ المطاط (كاوتشوك) وشفاية الاغصان (ما يقطع منها لتطهيرها) بشرط ان يراعي في استثماره ذلك التعامل المحلي وعادات الملاكين .

اما الاشجار نفسها فليس له ان يقطعها ولا ان يأخذ منها شيئاً وان انقلبت او اقتلعت بقوة العواصف والارياح او بتأثير فيضان المياه وطغيانها .

ومع ذلك فان لهذه القاعدة استثناآت تقضي بها مصلحة العقار الجاري عليه

الانتفاع وهي ان المنتفع يستطيع استخدام الاشجار المقلوبة او المقلوعة قضاءً وقدراً في تصليح الابنية التابعة لحق انتفاعه في العقار وله ان يقلع او يقطع من الاشجار الغير معدة للقطع ما اذا كان قلعه او قطعه ضرورياً لاصلاح المحل بشرط ان يثبت للمالك ضرورة ذلك وفائدته في الاصلاح .

ومن هذا القبيل ايضاً ما اذا كان العقار المنتفع به يحوي كروماً تحتاج الى مساميك فأن للمنتفع ان يأخذ من اطراف الاشجار الداخلة في انتفاعه ما تحتاجه تلك الكروم من المساميك وان كانت تلك الاشجار غير معدة للقطع المنتظم .

ويرى شراح الحقوق المدنية الفرنسية ان حق الانتفاع يتناول حق استخدام المشاتل القنية والنصوب المعدة لنقل الى مكان آخر . بحيث يسوغ للمنتفع ان يتصرف بهذه النباتات والنصوب اذا اضطر الى استخدامها على شريطة ان يزرع للمالك بدلاً منها شيئاً فشيئاً .

حكم الغلة الموجودة قبل الانتفاع وبعده .

نصت المادة الـ (٤١) من القرار : ٣٣٣٩ على انه :

عند الابتداء بالانتفاع وعند انتهائه فان الغلة التي لم تكن قد جمعت بعد ، او ما بقي منها بدون جمع يصير توزيعها بين المنتفع وبين صاحب العقار على نسبة الزمن الذي كان فيه حق الانتفاع موجوداً او غير موجود مع مراعاة مدة الانتاج السنوية او غير السنوية المقابلة للغلة .

ليس لصاحب العقار على المنتفع ولا للمنتفع على صاحب العقار ردّ شيء من نفقات الحراثة .

وانما يحسب له ثمن الاسمدة والبذار التي تكون قد استعملت لتحضير الغلة القائمة على الارض عند ابتداء الانتفاع او عند انتهائه .

ومن التأمل في هذه المادة نرى انها تتضمن حالتين :

الاولى — حق المنتفع في الغلة التي تكون موجودة قبل مباشرته التمتع بالعقار الذي هو موضوع حق الانتفاع .

والثانية — حقه في الغلة التي تكون موجودة عند انتهاء انتفاعه .

ففي الحالة الاولى تثبت له حصة من المحاصيل التي لم تكن قد جمعت او ما بقي منها بدون جمع سواء أكانت تلك المحاصيل من الثمرات النابتة بطبيعتها او بفعل فاعل .

وتتعين هذه الحصة بالنسبة الى الزمن الذي مر على المحصول منذ زرعه في الارض او منذ ظهوره (بحسب نوعه) حتى تاريخ بدأ الانتفاع ، والى المدة التي يحتاجها بعد ذلك التاريخ لنضوجه وقطفه .

وبعد تعيين مقدار الحصة على هذا الوجه وتنزيله من مجموع المحصول يكون الباقي منه حقاً لمالك العقار .

وفي الحالة الثانية اي في حالة انتهاء اجل الانتفاع او سقوطه باحد الاسباب القانونية مع وجود محاصيل في الارض المنتفع بها لم تكن قد جمعت او قطفت تثبت للمنتفع حصة من تلك المحاصيل ايضاً يعين مقدارها بالنسبة الى المدة التي مرت على ظهور المحصول ونموه خلال مدة الانتفاع والى المدة التي يحتاجها بعد انتهاء الانتفاع كيما يطيب قطفه وجمعه وبعد تعيين هذه الحصة فأن ما يبقى من المحصول يعود لصاحب العقار .

على انه في كلتا الحالتين لا يكون لاحد من المنتفع وصاحب الملك حق في مطالبة الآخر بشيء من نفقات الحراثة والزراعة التي يكون انفقها احدهما على المحصول الذي يقسم بينهما على الوجه المبين اعلاه . وانما يحسب في الحالة الاولى لصاحب الملك ثمن الاسمدة والبذار الذي يكون قد انفقه على تحضير الغلة باعتبار انه خدم في انفاقه ذلك مصلحة قضت الضرورة بأن تكون مشتركة فيما بعد بينه وبين المنتفع . كما انه يحسب للمنتفع مثل ذلك في الحالة الثانية .

وفي الحقوق المدنية الفرنسية (مادة : ٥٨٥) تعود للمنتفع جميع المحاصيل الطبيعية

والصناعية التي تكون على الاشجار او السنابل عند بدء الانتفاع . كما ان هذه المحاصيل تعود لصاحب الرقبة اذا وجد منها شيء عند انتهاء الانتفاع .

ولا يحق لصاحب الرقبة في الحالة الاولى ان يطالب المنتفع بمصاريف العمل ولا بثمن البذور والاسمدة كما انه لا يحق للمنتفع في الحالة الثانية مطالبة صاحب الرقبة بشيء من ذلك .

واذا كان المنتفع قد باع مسبقاً المحصول السنوي وهو قائم على سوقه ثم مات قبل حصد هذا المحصول . فبالنظر الى الحقوق الفرنسية يجب ان يعود ثمن المبيع الى صاحب الرقبة باعتبار انه اصبح مالكاً لذلك المحصول هذا اذا فرضنا ان البيع وقع بصفة يمكن الاحتجاج به تجاه صاحب الرقبة . وفي هذه الحال اذا كان المنتفع قد قبض ثمن المبيع سلفاً يجب على ورثته ان يردوا مثله الى صاحب الرقبة .

وهنا نتساءل ماذا كان المالك لا يستطيع ان يعد البيع لاغياً .

فبعض مؤلفي الفرنسيس يرى بان المالك يستطيع ذلك ، لان المنتفع ببيعه الأثمار التي لا تزال قائمة على الاغصان او على جذورها يكون قد تصرف بشيء لم يكن له . ولذلك فان صاحب الرقبة يستطيع معارضة المشتري بقطف الثمار او أتمام قطفها اذا كان باشره . وتبقى للمشتري وسيلة وحيدة فيما اذا كان قد دفع الثمن سلفاً هي ان يطلب اعادته من وارثي المنتفع . ويتحمل خطر عدم ملاءة هؤلاء بدلاً من ان يتحملها صاحب الرقبة .

ولكن اجتهاد القضاء الفرنسي يقبل حلاً غير هذا وهو انه ما دام المنتفع يملك حق عقد اجارة قابلة الاحتجاج بها تجاه صاحب الرقبة لمدة تسع سنين اي ان له ان يتصرف بالأثمار خلال مدة تسع سنوات فله بطريق الاولى ان يتصرف بمحصول سنة واحدة ببيعه سلفاً . وان العجلة التي قام بها بهذا البيع ليست سوى طريقة من طرق الاستثمار غير المباشر وعلى مالك الرقبة ان يحترمها .

حكم الاجارات التي تعقد على العقار المنتفع به .

وقد يكون العقار الذي هو موضوع حق الانتفاع مؤجراً من قبل مالكه لآخر

قبل انشاء حق الانتفاع عليه .

كما انه يحدث احياناً ان يسقط الانتفاع او ينتهي اجله والعقار مؤجر من قبل المنتفع لشخص آخر .

فالاجارة التي تكون معقودة على العقار او على جزء معين منه قبل انشاء حق الانتفاع يسري حكمها على المنتفع بوجه مطلق . ويجب عليه احترامها مهما كانت مدتها .

اما الاجارة التي يعقدها المنتفع على العقار المنتفع به او على جزء معين منه ففيها نظر . لانه وان كان يحق للمنتفع في الاصل ان يؤجر الشيء الخاضع لحق انتفاعه وانه يكون مجبراً شخصياً على احترام العقد الذي يبرمه مع المستأجر طيلة مدة الانتفاع فهل يصح للمستأجر ان يحتج بهذا العقد تجاه مالك العقار بعد انتهاء الانتفاع ؟

فبالنظر الى الحقوق الرومانية والى المتقدمين من علماء الفرنسيس لم يرَ وجه لامكان احتجاج المستأجر تجاه صاحب الملك بالعقد الذي استفاده من المنتفع. لان المنتفع وصاحب الرقبة من جهة يتمتعان بحقين عينيين متوازيين جاريين على الشيء نفسه .

ومن جهة اخرى فان عقد الاجارة لا يخول المستأجر الا حق دين (شخصي) تجاه المؤجر . وعليه فان الواجب الذي يترتب على المنتفع تجاه المستأجر يكون بالنسبة الى صاحب الرقبة مصداقاً للقاعدة القائلة بان العقد يلزم المتعاقدين . تلك القاعدة التي لا تزال جارية بحق اجارة المنقولات الى الآن لعدم ورود نص في القانون المدني الفرنسي يخالفها وهذا معقول ومنطقي .

اما فيما يتعلق بالاموال غير المنقولة فيظهر ان المشترع الفرنسي قد انحاز عن المنطق حيث اعتبر الاجارات التي يعقدها المنتفع على العقار المنتفع به سارية بعد انتهاء الانتفاع على صاحب الرقبة لمدة محدودة . وحذا حذوه المشترع السوري في هذا الباب اذ قرر في المادة (٤٢) من القرار : ٣٣٣٩ انه :

على المنتفع ان يحترم الاجارات التي يكون قد عقدها صاحب العقار

قبل ابتداء الانتفاع .

أما الاجارات التي يعقدها المنتفع فتصبح غير سارية على صاحب العقار بعد ثلاث سنوات من سقوط حق الانتفاع .

ذلك لان صاحب الرقبة والمنتفع من صالحهما معاً ان يجد هذا الاخير مستأجراً لائقاً لاستثمار العقار الجاري عليه الانتفاع اذا كان لايستطيع استثماره او استعماله بنفسه ولا يمكن ايجاد مستأجر يرضى بالتعاقد اذا كان العقد الذي يوقعه لايبعث على اطمئنانه في المستقبل .

وعليه فاذا كانت هنالك اجارة عقدها المنتفع على العقار الخاضع لحق انتفاعه او على بعض المنافع التي تستحصل من ذلك العقار كحق الصيد مثلاً لمدة عشرة سنوات وانتهى حق الانتفاع بعد اربع سنوات من تاريخ عقد الاجارة فلا يسري مفعول هذا العقد على صاحب الرقبة الا مدة ثلاث سنوات اخرى فوق الاربع السنوات التي انقضت قبل انتهاء الانتفاع ، وتعد الاجارة لاغية بعدئذ بالنسبة اليه . لان صاحب الرقبة غير ملزم باحترام عقد الاجارة المفرط الذي عقده المنتفع . اما بالنسبة الى هذا الاخير فان العقد يبقى صحيحاً مهما كانت الاجارة طويلة ما دام حق الانتفاع قائماً . وبهذا الاعتبار يكون المنتفع ملزماً تجاه المستأجر كمدين شخصي ، يحق للمستأجر مطالبته اذا كان حياً والرجوع على تركته اذا كان قد توفي .

وفي القانون المدني الفرنسي (مادة : ٥٩٥) اذا آجر المنتفع منافع العقار المنتفع به او منفعة قسم منه يجب عليه ان يحدد مدة الاجارة او ان يشترط في تحديد الايجار الشروط الواجبة مراعاتها في تصرف الزوج باملاك زوجته والمنصوص عنها في المادة (١٤٢٩) من القانون المذكور . وذلك انه اذا استقل الزوج بتأجير العقار الخاص بزوجته مدة تزيد عن تسع سنين ثم تفارق الزوجان او بطل اشتراكهما بالمال فلا يسري على الزوجة ولا على ورثتها من هذه الاجارة الا مدة التسع سنين . واذا انفسخت الشركة بين الزوجين خلال التسع سنين التي تلي الايجار انعقد للمؤجر

تسع سنين اخرى ابتداؤها غاية التسع سنين الاولى وهلم جرا . وفي هذه الحال لا يسري على الزوجة او ورثائها من الاجارة الا المدة الباقية من العقد الذي تنفسخ الشركة خلاله .

ولما كان هذا الاسلوب هو المتبع في تعيين الاجارة التي يعقدها صاحب حق الانتفاع على منافع العقار المنتفع به فلا يسري على مالك العقار من مدة السنوات التسع المتبرة دورة اولى للاجـارة الا الشطر الباقي من دورة التسع سنوات التي ينتهي الانتفاع خلالها .

وعدا عن ذلك فان القانون عندهم اجاز للمنتفع بالاراضي الزراعيـة ان يجدد عقد الاجارة اثناء مدة انتفاعه قبل انتهاء الاجارة بثلاث سنوات . وللمنتفع بالاماكن المبنية ان يجدد العقار قبل انتهاء العقد الاول بسنتين . وقضى بان يجري مفعول هذه المدة على مالك العقار علاوة على التسع سنوات المحددة لدورة الاجارة الاولية .

اما عندنا فقد حددت المادة الـ (٤١) الجاري شرحها المدة التي يجب على مالك العقار احترامها من الاجارة المعقودة على عقاره من قبل صـاحب حق الانتفاع بان جعلتها ثلاث سنوات على الاكثر ابتداء من تاريخ انتهاء حق المنتفع في العقار المنتفع به . وعدت كل مدة تزيد عن هذا الحد لاغية بالنسبة الى مالك العقار الذي يجب ان يرد اليه ملكه عند نهاية الانتفاع خالياً من كل عيب . وقد اصاب المشترع في هـذا التحديد منعـاً للتواطؤ الذي يحتمل وقوعه بين المنتفع وبين المستأجر . ضد مصلحة مالك العقار .

<u>تنازل المنتفع عن حقه في الانتفاع</u>

ومن الحقوق التي اجاز القانون للمنتفع ممارستهـا انه يستطيع بيع حقه او التنازل عنه بدون بدل . اذ جاء في المادة : الـ (٤٣) من القرار : ٣٣٣٩ انه :

يحق للمنتفع ان يتنازل عن حقه مجاناً او ببدل ، ما لم يكن في صك انشاء الانتفاع احكام تخالف ذلك .

ويظل حق الانتفاع بعد التنازل قائماً في شخص المتنازل عنه . فلا يكون اذاً المتنازل عن حق الانتفاع في حل من تعهداته تجاه صاحب الرقبة .

اما الانتفاع فيسقط بموت المتنازل لا بموت المتنازل له .

اي ان تنازل المنتفع لآخر عن حقه في الانتفاع باية صورة كانت لا يغير شيئاً من الواجبات الملقاة على عاتقه بحكم القانون لصاحب الملك ، بل يبقى مسؤولاً تجاهه عن جميع تعهداته الناشئة عن حق الانتفاع الى ان ينتهي اجل انتفاعه بوفاته او بسقوط حقه منه باحد اسباب السقوط القانونية .

واذا توفي الشخص الذي انتقل اليه الانتفاع من المنتفع فلا تؤدى وفاته لسقوط الانتفاع وزواله ، بل يظل قائماً بعهدة المنتفع الاول الى ان يموت او ان يسقط حقه منه .

وحكم هذه المادة والتي قبلها مستوحى من نص المادة : (٥٩٥) من القانون المدني الفرنسي التي جاء في اولها : انه يحق للمنتفع ان يتمتع بالمنفعة بنفسه او بغيره بايجارها لآخر او بيعها او بالتبرع بها على قدر مدة انتفاعه الخ ..

وقد كانت شريعة الرومان لا تخول المنتفع حق التنازل عن حقه في الانتفاع بل تجيز له ان يتنازل عن عائدات هذا الحق مدة حياته. ولكن القانون المدني الفرنسي ومثله نظام الملكية العقارية عندنا — على ما هو ظاهر من صراحة موادهما — لم يلتفتا الى هذا التمييز الدقيق بل قالا بان للمنتفع يستطيع ان يتنازل عن حقه في الانتفاع لآخر وليس عن عائدات هذا الحق فقط . وان هذا الحق يكون محكوماً بالسقوط بين يدي المتنازل له منذ وفاة المتنازل (اي المنتفع) .

والفائدة العمليه التي يسفر عنها تنازل المنتفع عن حق الانتفاع نفسه وليس عن عائداته هي انه اذا كان التنازل قاصراً على العائدات كما هو مفهوم الشريعة الرومانية

فان المال الذي يكتسبه المتنازل له يؤلف في ثروته حقاً قائماً بنفسه يختلف عن حق الانتفاع وحينئذٍ لا يستطيع انشاء التأمين على العقار الجاري عليه الانتفاع .

اما في الاسلوب الذي قبله المشترع الفرنسي واخذ به المشترع السوري ، اي اذا كان التنازل شاملاً لحق الانتفاع وعائداته معاً فان المتنازل له يستطيع الاستفادة من حقه باجراء التأمين عليه كما كان المتنازل نفسه يستفيد منه .

وجائب المنتفع اثناء تمتعه بالعقار المنتفع به

يترتب على المنتفع ان يقوم اثناء ممارسته حق الانتفاع بوجيبتين اساسيتين هما :

١ — الحرص على جوهر العقار المنتفع به .

٢ — مراعاة عادات الملاك في استعمال العقار واستثماره .

وذلك لاجل المحافظة على العقار وصونه من التلف او الفساد .

فالوجيبة الاولى نصت عليها الفقرة (١) من المادة الـ (٤٤) من القرار ٣٣٣٩ بما يلي :

على المنتفع ان يتمتع بالعقار كصاحب عقار معتنٍ مجتهدٍ .

وعليه على الاخص ان يعلم صاحب العقار بالتعديات التي يقوم بها الغير على عقاره .

وان لم يفعل فيكون مسؤولاً عن الضرر الذي يلحق صاحب العقار .

وعليه ايضاً متابعة العمل بموجب صكوك الضمان (السيكورتاه) المعقودة سابقاً ودفع الاقساط المتوجبة عليه .

اي انه ليس للمنتفع ان يأتي اي عمل في العقار المنتفع به يؤدي الى تخريبه او افساده او تلف جوهره تلفاً كلياً او جزئياً .

وعدا عن ذلك فأنه مكلف باخبار مالك العقار بكل تعد يقع من قبل الغير على عقاره او يخل بمطلق حق من حقوقه ، وانه اذا اهمل القيام بهذا الواجب في الوقت المناسب كان مسؤولاً كما لو كان هو الذي ارتكب ذلك التعدي .

على انه وان كان مقتضى الانتفاع ان يخبر المنتفع صاحب الملك بالتعدي الذي يقع من قبل الغير على عقاره فان ذلك لا يمنعه من مخاصمة من يزعجه في انتفاعه مباشرة ، لان القانون يخوله حق اقامة دعوى وضع اليد كسائر واضعي اليد على املاك الغير باسباب شرعية .

وعلى المنتفع ايضاً اثناء تمتعه بالعقار المنتفع به ان يستكمل جميع التدابير اللازمة لصون العقار واستبقائه بحالة حسنة ، كأن يعمل لقطع مدة الزمن القانونية التي تمر على صاحب الرقبة . بالنظر الى ان هذا الاخير الذي يكون بعيداً عن العقار قد لا يوجد بحالة تساعده على صيانة العقار مثل المنتفع القائم على التمتع به .

ومن التدابير التي يترتب على المنتفع اتخاذها لصيانة العقار المنتفع به المثابرة على العمل بموجب عقود الضمان المعقودة قبلاً للتأمين عليه ، والقيام باداء الاقساط التي تستحق لشركات الضمان بموجب العقود .

ومع ان اجتهاد القضاء الفرنسي في هذا الشأن ادى الى ان واجب العناية بالعقار المنتفع به يتضمن الزام المنتفع بوضع العقار تحت التأمين لدى احدى شركات الضمان ، وانه اذا لم يفعل وتضرر العقار كان مسؤولاً لدى صاحب الملك عما يلحقه من الضرر فأن بعض شراح الحقوق المدنية الفرنسية يخالف هذا الرأي قائلاً ان وضع العقار تحت التأمين لدى احدى شركات الضمان ضد الحريق او غيره نوع من اعمال الحيطة والتبصر الواجبين على مالك العقار نفسه وليس من اعمال العناية والتعهد التي تترتب على المنتفع .

والمشترع عندنا اخذ برأي هذا الفريق من العلماء فقرر بالمادة الجاري شرحها انه يكلف المنتفع متابعة العمل بصكوك الضمان واداء الاقساط التي تستحق بموجبها ، ولم يقل

بالزام المنتفع بوضع العقار المنتفع به تحت الضمان للتأمين عليه ضد الاخطار التي يحتمل لحاقها به .

على انه اذا ثابر المنتفع على العمل بموجب عقد الضمان السابق لانتفاعه او اذا عقد مقاولة جديده للتأمين على العقار المنتفع به فأنه يأخذ عند وقوع الكارثة حصة من مبلغ الضمان تعادل قيمة حقه في الانتفاع وما بقي يأخذه صاحب العقار .

والوجيبة الثانية : التي تترتب على المنتفع اثناء تمتعه بالعقار المنتفع به نصت عليها الفقرة (٢) من المادة (٤٤) الجاري شرحها بما يلي :

على المنتفع باستعماله العقار والتمتع به ان يعمل وفقاً لما اعتاده اصحاب العقارات السابقون . ولا سيما فيما يتعلق بالغاية المعدة لها الابنية وطريقة حرث الاراضي واستثمار الحراج والمقالع .

غير انه يجوز له زراعة الاراضي البور او بصورة اعم تحسين طريقة الزراعة .

اي ان المنتفع يكون ملزماً بمراعاة العادات التي كان مالك العقار يتمشى عليها في استعماله العقار والتمتع بمنافعه . فلا يسوغ له ان يعمل اي عمل يؤدي الى تبديل الغاية التي اعدّ لها العقار من قبل مالكه كما لو كان العقار داراً معدة للسكن فلا يجوز له ان يتخذها مخزناً للبضائع التجارية او اصطبلاً او غير ذلك . او كان العقار ارضاً زراعية فلا تجوز له حراثتها بطريقة غير التي اعتاد صاحب الارض الجري عليها في حرث ارضه . اللهم الاّ ان تكون الطريقة التي اختارها مما يؤدي الى تحسين زراعة الارض .

ولا يحق للمنتفع ان يقلع الاشجار والكروم القائمة في ارض العقار المنتفع به ليتخذ منها حقلاً يزرعه بالحبوب .

وليس له ان يتبع في استثمار المقالع الداخلة في انتفاعه اسلوباً غير الذي كان

اصحابها يستثمرونها به . ولا ان يسلك في قطع الاشجار المعدّة للاحتطاب طريقاً غير الذي كان يسلكه في قطعها مالك العقار .

وصفوة القول انه يجب على صاحب حق الانتفاع ان يسلك في ممارسة حقه سبيل الامانة والصيانة وان يراعي في ذلك العادات والاساليب التي كان يجري عليها صاحب العقار قبل بدء الانتفاع .

ومع ذلك فاذا كان العقار المنتفع به من الاراضي البور ، اي المهملة زراعتها فيحق للمنتفع ان يزرعها ويستثمرها . ولا يعد ذلك مخالفة منه لعادات الملاك .

واذا كانت الارض الخاضعة لحق الانتفاع بحاجة الى الاصلاح والتحسين فللمنتفع ان يتخذ الوسائل المؤدية الى اصلاحها وتحسين طريقة الزراعة فيها . اذ ان ذلك من دواعي الرقي الاقتصادي فضلاً عما فيه من الفائدة للمنتفع وصاحب الرقبة .

نفقات العقار المنتفع به وتكاليفه .

وعدا عما تقدم ذكره من الواجبات المترتبة على المنتفع اثناء استعماله العقار وتمتعه به فقد فرض القانون عليه ان يؤدي بعض التكاليف المترتبة على العقار . وهذه التكاليف على قسمين :

قسم منها ؛ يؤديه على المنتفع لوحده .

وقسم ؛ يشترك في ادائه المنتفع وصاحب الرقبة معاً .

فالتكاليف المترتبة على المنتفع لوحده هي ما نصت عليه المادة (٤٥) من القرار : ٣٣٣٩ بقولها :

تكون على نفقة صاحب الانتفاع الضرائب العقارية المختلفة .

وكذلك الترميمات اللازمة للمحافظة على العقار .

وخلاف ذلك التصليحات الكبيرة اي التصليحات التي تتعلق بتجديد قسم مهم من العقار وتستوجب مصاريف غير عادية فأنها تترتب على

صاحب الرقبة .

ويراد بالضرائب العقارية ما تستوفيه الحكومة عن الاملاك الثابتة بموجب قوانينها الخاصة كرسوم الويركو وضريبة الاعشار وما تتقاضاه الدوائر البلدية من رسوم الحراسة وغيرها مما يفرض عادة على العقار . ويعتبر كلفة المحاصيل والثمرات .

وحكم الفقرة الاولى من هذه المادة مستوحى من نص المادة (٦٠٧) من القانون المدني الفرنسي القائلة :

« يجب على المنتفع ما دام مستحقاً للمنفعة ان يدفع العوائد المترتبة على العين بسبب ثمرتها حسب عرف البلدة . »

واما الترميمات اللازمة للمحافظة على العقار فيراد بها المصاريف التي تقضي الضرورة بانفاقها لترميم العقار المنتفع به واصلاح ما تخرب منه مع الزمن كنفقات تصليح السياجات وتقليم الاشجار والعناية بها وتكون هذه المصاريف على عاتق المنتفع ليبقى العقار بحالة حسنة عملاً بواجب الصيانة المفروض على المنتفع الذي هو نتيجة طبيعية لواجب اعادة العقار وتسليمه عند انتهاء الانتفاع . وعليه فاذا انتهى اجل الانتفاع وكان المنتفع قد اهمل ترميم ما تخرب من العقار فانه يلزم بالتعويض لصاحب الملك عن كل نقص او فساد يظهر في جوهر العقار من جراء ذلك الاهمال .

وعلى المنتفع ايضاً ان يؤدي نفقات الدعاوى التي تنشأ عن الاختلافات المتعلقة بالمنفعة . اما الدعاوى التي تتعلق برقبة العقار فتعود نفقتها على مالك العقار .

واما التصليحات الكبيرة التي تعود نفقتها على صاحب الملك فهي : ترميمات الحيطان الجسيمة وعقود البناء وتجديد الاعمدة والسقوف باجمعها وانشاء السدود وجدران الاستناد لدعم البناء واقامة الحواجز وما شابه ذلك .

ويراد بالحيطان الجسيمة الجدران المحيطة بالبناء بما فيها الحيطان الداخلية المماثلة لها في الارتفاع والتي تستند اليها الاعمدة والمداخن .

ولكن اذا كان المنتفع هو الباعث على اجراء تصليحات من هذا القبيل لتقصيره

بامر العناية بالعقار فان نفقتها حينئذٍ تكون عليه ، لانه المسبب لها .

واذا تهدم قسم من العقار المنتفع به بسبب قدمه او من جائحة او آفة سماوية بدون ان يكون للمنتفع دخل في انهدامه لا مباشرة ولا تسبباً فكما ان هذا الاخير لا يكون ملزماً باعادة بناء ما تهدم كذلك صاحب الرقبة لا يكون مكلفاً باعادته اذا لم يشأ من تلقاء نفسه اعادته لحالته الاصلية ،لانه غير مطالب في الاصل باية وجيبة تجاه المنتفع .

ولا يصح القول في مثل هذه الحالة انه يترتب على مالك العقار تجديد ما تهدم ليتسنى للمنتفع استيفاء منفعته . لان من صفات حق الانتفاع البارزة انه يسقط اذا تلفت العين التي هي موضوعه كما انه يسقط عن الجزء الذي يتلف منها اذا تلف بعضها ويبقى جارياً على الجزء الآخر .

وعليه فاذا تهدم قسم من العقار بسبب قدمه ولم يشأ صاحبه اعادة بنائه وكان المنتفع لايرغب في تجديده من ماله فان الانتفاع يسقط عن القسم الذي تهدم ولا يحق للمنتفع ان يطالب المالك باعادة بنائه . كما ان هذا الاخير لايجبر على ذلك لقوله في المادة (٤٦) من القرار : ٣٣٣٩ :

لاصاحب الرقبة ولا المنتفع يجبران على اعادة بناء ما تهدم بسبب قدمه او قضاء وقدراً .

وقد يخطر بالبال ان هذه المادة جاءت مناقضة لقوله في المادة السابقة انمصاريف التصليحات الكبيرة في العقار المنتفع به تترتب على صاحب الرقبة . غير انه لما كانت مهمة مالك العقار المنتفع به سلبية بحتة بحيث يترتب عليه ان يتحمل انتفاع المنتفع من العقار دون ان يقوم تجاهه باي عمل يضمن له هذا الانتفاع فاننا نرى ان تحميل صاحب العقار نفقات التصليحات الجسيمة لايفيد اجباره على القيام بها اذا هو لم يقم بها من تلقاء نفسه .

لانه اذا جعل صاحب العقار مجبراً على القيام بالتصليحات الجسيمة كان ذلك

مدعاة لتحميله كلفة عظيمة بدون حق ، اذ يغدو مضطراً للانفاق من ماله الخاص على اعمال قد لايستفيد منها اصلاً .

ولنفرض ان المنتفع انفق من ماله على الترميمات الجسيمة بغية الاستمرار على الانتفاع من العقار الخاضع لحق انتفاعه فهل يحق له ان يطالب صاحب الرقبة بما انفق ؟ كلا . لان هذا يعد تمهيداً منه لاجبار صاحب الملك على القيام بالترميمات الجسيمة مع ان القانون لم يجبره على اجرائها .

غير انه لما كان عدم اجبار مالك العقار على اعادة بناء ما تهدم منه مبنياً على احتمال عدم رغبته او عدم قدرته على الانفاق وكان المنتفع في الاصل غير مكلف باعادة بناء ما تهدم من العقار بدون تعد او تقصير منه ، فاذا اتفق ان كان البناء مضموناً في الاصل لدى احدى شركات التأمين وكان المنتفع او صاحب الرقبة يرغب في اعادة بناء ما تهدم منه قضاءً وقدراً او بسبب قدمه جاز للمحكمة صاحبة الشأن ان تحكم بتخصيص المبلغ الذي يؤدى من الشركة تعويضاً لتجديد بنائه اذا رأت في ذلك فائدة لهما اولاً حدهما عملاً بالفقرة الثانية للمادة الجاري شرحها القائلة :

على انه اذا حدث الانهدام على أثر كارثة كان العقار المهدوم مضموناً ضدها بجملته او بقسم منه فيجوز بناء على طلب من صاحب العقار او على طلب من المنتفع استخدام التعويض المدفوع لتجديد بناء العقار او لترميمه .

ويرى بعض شراح الحقوق المدنية الفرنسية انه اذا كان المتهدم من العقار لايحتاج الى تجديد تام بل يفتقر الى ترميم واصلاح فانه يمكن اجبار صاحب الرقبة على ترميمه كما يجوز اجبار المنتفع عند الاقتضاء على القيام بذلك .

ويقول آخرون انه اذا كانت الترميمات جسيمة فلا المالك ولا المنتفع يجبران على القيام بها . وهو ما اخذ به المشترع في المادة الجاري شرحها .

التكاليف المشتركة

اما التكاليف التي يترتب على المنتفع ان يشترك مع مالك العقار في تسديدها فهي النفقات التي تمس بالضرورة رأس المال اي قيمة العقار الخاضع لحق الانتفاع . ولا تصيب المداخيل الا بطريقة غير مباشرة بسبب تنقيصها رأس المال الذي تنتج عنه الثمرات كالديون المطلوبة من صاحب العقار من اجل التصليحات الكبيرة التي يكون قد قام بها فانه يقوم بتسديدها على ان يؤدي له المنتفع الفائدة عنها ما دام يتمتع بالانتفاع.

وقد نصت المادة الـ (٤٧) من القرار : ٣٣٣٩ على طريقة التسديد هذه بقولها:

اذا وجب تسديد دين يقتضي تسديده نقصاً في رأس المال فعلى المنتفع ان يشترك في دفع الدين بتخفيض ايراداته تخفيضاً نسبياً على الصورة التالية :

١ — على صاحب العقار ان يدفع رأس المال اللازم . وعلى المنتفع ان يحسب له فوائد تدفع له ما بقي الانتفاع .

٢ — على انه يحق المنتفع ان يقدم رأس المال وفي هذه الحالة على صاحب العقار ان يرجعه له (بدون دفع فوائد) عند انتهاء الانتفاع .

وانت ترى ان هذه المادة نظمت بين المالك والمنتفع اشتراكاً حقيقياً في هذا النوع من النفقات اذ وضعت لهما طريقين يختاران احدهما .

وواقع الحال ان هذا الاشتراك عادل جداً . لانه اذا لم يرض احد منهما ان يسلف المبلغ الضروري لتسديد هذه التكاليف فان الدائن يحجز من رأس المال (اي من العقار) ما يعادل مطلوبه ويبقى الزائد عنه للمالك وحده . وحينئذ يفقد المنتفع منفعة الحصة المحجوزة التي تكون قد انتقلت لصالح القائم بالحجز . فالقاعدة المقررة في هذه المادة توفر لكل منهما النفقات ونقص القيمة التي لابد من حدوثهما في حالة

التنفيذ الجبري .

وعددت المادة الـ (٤٨) من القرار المذكور انواع التكاليف المشتركة بين المالك والمنتفع بقولها :

ان النفقات التي يشترك في دفعها صاحب الرقبة والمنتفع كما هو مذكور بالمادة السابقة هي :

١ — نفقات التصليحات الكبرى .

٢ — التكاليف غير العادية التي تفرض على العقار اثناء الانتفاع كالضرائب الخاصة بالحرب والتعويضات التي تدفع لملتزمي تخفيف المستنقعات بامر السلطة العمومية . . . الخ ،

٣ — الحصة التي تلحق العقارات من الدين الموروث فيما اذا كان حق الانتفاع جارياً على جميع عقارات المتوفى . ولتعيين هذه الحصة تقدر — اذا اقتضى الامر — قيمة العقارات التي يتمتع بها المنتفع بالنسبة الى قيمة مجموع التركة .

فالتصليحات الكبرى هي في الاصل على عاتق صاحب العقار . فاذا اتفق هذا مع المنتفع على القيام بها كان المنتفع ملزماً بتسديد الفائدة القانونية عن المبلغ الذي ينفقه عنها صاحب العقار ما بقي الانتفاع قائماً بشخص المنتفع .

ولما كان من المحتمل ان يرغب المنتفع في التخلص من اداء الفائدة عن الاموال التي تنفق على ذلك فقد منحه القانون حق تقديم رأس المال اللازم كقرض يقرضه لصاحب الرقبة على ان يسترجعه منه عند نهاية الانتفاع ولكن بدون ان يتقاضى عنه فائدة ما .

ومثل ذلك ما اذا كانت هناك ضريبة ترتبت على العقار المنتفع به قضت بوضعها

حالات خاصة كالضرائب التي تفرض على العقارات لتسديد نفقات الحرب او التي تفرضها الحكومة للقيام باعمال تقتضيها حالة صحية او اقتصادية عامة او محلية في منطقة العقار المنتفع به كمصاريف تجفيف المستنقعات الضارة واما مشاكل ذلك من المشاريع التي تستلزم تحميل العقارات تكاليف غير عادية .

اما الحصة التي تلحق بالعقارات من الدين الموروث فيراد بها انه اذا اوصى احدهم لآخر بحق الانتفاع من جميع عقاراته وكان هذا الموصي مديناً بمبلغ من المال فأن الموصى له بالانتفاع يغدو مكلفاً عند بدء انتفاعه بتسديد حصة من دين الموصي لانه يكون متصرفاً بجزء من الثروة . ويتعين مقدار هذه الحصة بأن يجري تقويم العقارات المنتفع بها وتقدر قيمتها بالنسبة الى مجموع تركة الموصي ثم يعين ما يصيب المنتفع من الدين بالنسبة الى قيمة العقارات الجارية بانتفاعه .

اما الديون التي تكون على الموصي موثقة بالعقار الموصى بانتفاعه فلا يكلف صاحب حق الانتفاع باداء شيء منها ، لان حق الدائن يتعلق آنئذ برقبة العقار وليس بثمراته . فاذا امتنع مالك العقار عن ادائه له امكنه استيفاءه من رقبة عقاره وقد نصت المادة : (٤٩) من القرار : ٣٣٣٩ على ذلك بقولها :

لا يلزم المنتفع مبدئياً بالدين المضمون بتأمين جار على العقار الذي يتمتع به .

وعليه فاذا اضطر المنتفع الى اداء شيء من الدين المذكور من ماله فله ان يرجع بما اداه على مالك العقار . اللهم الا ان يكون الموصي نفسه قد اشترط في صك الوصية ان يسدد المنتفع الموصى له ذلك الدين من ماله . (راجع المادتين : ٦١١ و ١٠٢٠ من القانون المدني الفرنسي) .

سقوط حق الانتفاع او انتهاؤه

تقدم لنا في صدر هـذا البحث ان حق الانتفاع حق موقت ينتهي حتماً بموت المنتفع .

وعدا عن هذه الصفة التي هي من ابرز صفات هذا الحق فأن هناك حالات اخرى توجب سقوطه وزواله نصت عليها المادة : (٥٠) من القرار : ٣٣٣٩ بقولها :

يسقط حق الانتفاع .

بانتهاء اجله او بموت المنتفع .

او بتلف الشيء المنتفع به تلفاً شاملاً .

او بتنازل المنتفع عنه .

او بانحلاله لسوء الاستعمال .

او بتوحيد الحقوق ، اي بجمع صفتي المنتفع وصاحب العقار بشخص واحد .

ولا يكون لهذا السقوط مفعول قضائي الا بعد شطب التسجيل المقيد في السجل العقاري .

سقوط الانتفاع بانتهاء اجله او بموت المنتفع

فأنتهاء اجل الانتفاع هو انقضاء المـدة المعينة له والتي تنقضي قبل وفاة المنتفع . لان اقصى حد لمدة الانتفاع — كما اوضحنا سابقاً — هو موت المنتفع ومتى كان انشاء الانتفاع لاجل ينقضي قبل وفاته فانه يزول وينتهي بحلول ذلك الاجل ولو بقي المنتفع حياً كما لو اوصي بحق انتفاع لقاصر حتى يبلغ رشده .

واما موت المنتفع فهو السبب الاعتيادي لانتهاء الانتفاع الذي يدوم مبدئياً طيلة حياة المنتفع اذا لم تكن له مدة معينة تنقضي قبل وفاة صاحبه . وكل شرط يرمي الى منح حق الانتفاع مدة تجاوز حياة المنتفع يكون باطلا .

وقد قلنا في شرح المادة (٣٣) انه يجوز ان يوصى بحق الانتفاع لشخص ولورثته من بعده على التعاقب بشرط ان يؤول بعد انقراضهم جميعاً الى جهة برّ لا تنقطع على ان يوصى بملك الرقبة ايضاً الى تلك الجهة الخيرية . ونقول الآن انه يجوز ايضاً انشاء حق الانتفاع بصورة انه ينتقل من شخص الى آخر بشرط ان يكون جميع المنتفعين احيآء حين انشآئه . لان انشآءه على هذا الوجه لا يناقض القاعدة القائلة بان حق الانتفاع يدوم فقط طيلة حياة المنتفع وينتهي حتماً بوفاته .

سقوط الانتفاع بتلف الشيء المنتفع به .

ومما يضع حداً للتمتع بحق الانتفاع تلف العقار الذي هو موضوع هذا الحق تلفاً شاملا . اي خرابه باجمعه من غير ان يبقى منه شيء يمكن الانتفاع به . اذ يستحيل بعدئذ استيفاء المنفعة المقصودة منه .

اما تلف بعضه دون البعض الآخر فلا يكون مسقطاً لحق الانتفاع الذي يبقى جارياً على الجزء الذي لم يتلف .

واذا كان الانتفاع جارياً على بنآء تلف باجمعه قضآء وقدراً فأن حق صاحبه يسقط نهائياً ولا يسوغ له ان يتمتع بالانقاض ولا بالارض التي كان البنآء فوقها .

ولكن اذا كان الانتفاع جارياً على عقار مؤلف من ارض وبنآء قائم فوق قسم منها وتلف البنآء باجمعه لقدمه او من تأثير نائبة فأن حق الانتفاع يبقى جارياً على ذلك العقار ويحق للمنتفع ان يتمتع بانقاض البناء تبعاً للارض التي يبقى انتفاعه جارياً عليها .

وفي هذه الحال اذا كان البنآء مضموناً لدى شركة من شركات التأمين وطلب مالك العقار او المنتفع استخدام مبلغ التعويض الذي تؤديه الشركة لتجديد البنآء

او لترميمه يجوز للمحكمة ان تقرر تخصيص المبلغ المذكور لهذا الغرض اذ جـاء في المادة : (٥٢) من القرار : ٣٣٣٩ انه .

اذا لم يكن حق الانتفاع جارياً الا على بنايةاوحدث ان تلفت هذه البناية بحريق او بحادث آخر او انها سقطت من القدم فلا يحق المنتفع ان يتمتع بالارض ولا بمواد البنآء .

ويكون الامر بعكس ذلك فـيما اذا كان المنتفع مستولياً على جميع الارض التي تكون البناية جزءاً منها ما لم يطبق في الحالتين المذكورتين الاحكام الاخيرة المذكورة في المادة (٤٦) اعلاه .

وجاء في آخر المادة : (٥٠) من القرار المذكور انه :

يستحيل عند الاقتضاء حق الانتفاع الى حق بالتعويض الذي تدفعه شركة الضمان .

او بالتعويض الذي يدفع كبدل استملاك بسبب المنفعة العامة :

وهذا يتم اذاكان المنتفع قد انفق على العقار المنتفع به مصاريف ذات شأن لاجل استثماره اوكانت هناك منفعة متحققة حرم المنتفع من استيفاءهـا بسبب تلف العقار بحريق او آفة سماوية اخرى او اتخاذ قرار من الحكومة بتملك العقار باسم النفع العام . وعليه فاذا تلف العقـار وكان مضموناً او تملكته الحكومة بقرار نزع الملكية الجبري وفقاً لقانون استملاك الاملاك باسم النفع العام فأن لصاحب الانتفاع من التعويض الذي يؤدي عنه من شركة الضمان او من الحكومة ما يعادل الاضرار التي تكون قد لحقت به بسبب الحادث الذي استلزم الضمان او القرار الصادر بنزع الملكية الجبري . ويكون لصاحب رقبة العقار ايضاً حق في ان يستوفى من التعويض

ما يعادل قيمة عقاره قبل بدء الانتفاع وبديهي ان يكون تقدير هذه الحقوق بمعرفة خبراء وبحكم قضائي .

وقد يكون المنتفع انشأ من ماله فوق الارض المنتفع بها ابنية وضعها تحت التأمين لدى احدى شركات الضمان لقاء مبلغ معين يؤدى عنه رسماً سنوياً معيناً واحترقت تلك الابنية باجمعها فأن مبلغ التعويض الذي يتوجب اداؤه على الشركة يكون حقاً للمنتفع .

انتهاء الانتفاع بتنازل المنتفع عنه

تقدم لنا بالمادة (٤٣) انه يحق المنتفع بعقار ما ان يتنازل عن حقه في الانتفاع من ذلك العقار ببدل او بدون بدل اذا لم يكن في صك انشاء الانتفاع ما يمنع ذلك .

ومتى تنازل المنتفع عن انتفاعه لشخص آخر يفقد حق التمتع بالعقار المنتفع به الذي يكون قد انتقل الى ذلك الشخص . ولكنه مع ذلك يبقى مسؤولاً عن تعهداته تجاه مالك العقار الى ان ينتهي اجل انتفاعه .

اما اذا تنازل المنتفع عن انتفاعه لمالك العقار نفسه فأن تنازله هذا يجعل الانتفاع منتهياً لاجتماع الحقين في شخص المالك .

وبالعكس اذا تنازل مالك العقار عن ملكيته لشخص غيره فأن تنازله لا يؤثر شيئاً في حقوق المنتفع الذي يبقى متمتعاً باستغلال العقار واجتناء ثمراته ومنافعه اذ جاء في المادة : (٥٤) من القرار : ٣٣٣٩ انه :

اذا باع صاحب الرقبة العقار الجاري عليه حق الانتفاع فلا يحدث ذلك البيع ادنى تغيير في حق المنتفع ، فانه يظل يتمتع بانتفاعه ما لم يتنازل عنه تنازلاً صريحاً .

وكذلك الحال اذا تنازل صاحب الرقبة عن ملكيته في العقار بدون بدل كالهبة والوقف فان حق المنتفع يبقى جارياً الى ان ينتهي انتفاعه باحد الاسباب القانونية .

سقوط الانتفاع بانحلاله لسوء الاستعمال .

لا يخفى ان المؤيد للموجبات المترتبة على المنتفع خلال مدة انتفاعه انما يتحقق بشكل ضمان الاضرار عند انتهاء الانتفاع . اذ يعرف وقتئذ ما اذا كان المنتفع قد اساء استعمال العقار او اخل بطريقة استثماره .

ولكن لما كان من السهل ادراك تقصير المنتفع في الحيطة الواجب عليه اتخاذها بدون انتظار لانتهاء اجل انتفاعه فقد اجازت الفقرة الاولى للمادة الـ (٥٣) من القرار : ٣٣٣٩ مؤيداً فورياً تركته لبصيرة القاضي . وهذا المؤيد اسقاط حق المنتفع اذا ثبت انه احدث في العقار تخريباً او انه اهمل المحافظة عليه فتهدم او تلف من تلقاء نفسه . اذ جاء في المادة المذكورة انه :

يمكن عدا ذلك اسقاط المنتفع من حقه قضائياً بناء على طلب من صاحب الرقبة يبنى على سوء استعمال المنتفع . لا سيما اذا احدث تخريباً في العقار او اذا ترك العقار يتلف لعدم الاعتناء به .

او اذا لم يقم بالواجب المترتب عليه كمالك معتن مجتهد فقطف الاثمار بطريقة غير مألوفة او استعمل العقار في غير الجهة المخصص لها .

ومع ذلك فقد يكون المنتفع مديناً لاشخاص يرون في بقاء انتفاعه ضمانة لحقوقهم وان انتزاع العقار من يده يضر بمصلحتهم لعدم وجود اموال اخرى لديه يمكن رجوعهم اليها في استيفاء مطالبهم . فاذا كان للمنتفع دائنون من هذا القبيل جاز لهم ان يتدخلوا في دعوى فسخ مقاولة الانتفاع لسوء الاستعمال وان يستبقوا الانتفاع لمدينهم المنتفع وذلك بتعهدهم اصلاح ما تخرب من العقار المنتفع به واعطاء التأمينات الكافية لقاء ما قد يقع عليه فيما بعد من التلف والتخريب لقوله في الفقرة الثانية من المادة (٥٣) المار ذكرها :

ويقبل في هذه الحالة ان يتداخل في القضية غرماء المنتفع . ويمكنهم

ان يعرضوا انفسهم للقيام بتصليح ما تخرب وتقديم كفالات للمستقبل .

وعدا عن ذلك فقد توجد للمنتفع عند فسخ الانتفاع لسوء الاستعمال حقوقاً ثابتة في العقار لا يجوز التغاضي عنها كأن يكون المنتفع قد انفق على العقار اموالاً بغية استثماره ثم حدث من التخريب ما خول صاحب الرقبة حق فسخ العقد . في مثل هذه الحال يجوز للقاضي اذا حكم بفسخ عقد الانتفاع ان يمنع تسليم العقار الى مالكه ما لم يتعهد بتعويض محدود يؤديه سنوياً للمنتفع او لمن يكون العقار انتقل اليه حق الانتفاع من المنتفع الى ان ينتهي اجل انتفاعه عملاً بالفقرة الاخيرة من المادة الجاري شرحها القائلة :

وللقاضي حسب اهمية الظروف والاحوال ان يحكم باسقاط الانتفاع اسقاطاً مطلقاً :

او ان يأمر بعدم تسليم العقار الى صاحب الرقبة الا على شريطة ان يدفع سنوياً للمنتفع او لمن انتقل اليه حق المنتفع مبلغاً محدوداً حتى الاجل المعين لانتهاء حق الانتفاع .

ومما يجب التنبه اليه ان سقوط حق الانتفاع لسوء الاستعمال لا يتم الا بحكم من المحكمة ذات الصلاحية يصدر بناء على دعوى يقيمها صاحب العقار او من يقوم مقامه .

سقوط الانتفاع بتوحيد الحقوق . .

ويراد بتوحيد الحقوق اجتماع صفتي المنتفع ومالك الرقبة بشخص واحد .

وهذا يتم فيما اذا اشترى المنتفع رقبة العقار من المالك او اذا توفي هذا وانتقل الملك عنه الى المنتفع بطريق الارث .

واما اذا اشترى صاحب الرقبة حق الانتفاع من المنتفع او اذا وهب المنتفع حقه في الانتفاع فلا يعد زوال الانتفاع حينئذ بنتيجة انضمام الصفتين بل يكون بنتيجة تنازل المنتفع .

وكما ان الفقرة الثانية من المادة (٥٣) السابق بيانها قد خولت دائني المنتفع حق التدخل في دعوى فسخ عقد الانتفاع لسوء الاستعمال فقد اجازت لهم المادة : (٥٥) من القرار : ٣٣٣٩ المعارضة في تخلي المنتفع عن انتفاعه لصاحب الرقبة اذا رأوا في عمله ضرراً لهم . اذ جاء في المادة المذكورة انه :

يحق لغرماء المنتفع ان يبطلوا التخلي عن الانتفاع اذا كان هذا التخلي يضر بمصالحهم .

ولما كانت المادة (١٠) من القرار : ١٨٨ تقضي بان جميع العقود والافعال المتعلقة باحداث حق عيني عقاري او نقله او اعلانه او تعديله او ابطاله يجب ان تسجل في دفتر الاملاك .

وكانت المادة (١٣) من القرار المذكور تقضي ايضاً بان كل من يكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً الى قيود وبيانات السجل العقاري يبقى له هذا الحق المكتسب فأنه متى حدث امر من الامور الموجبة لسقوط حق الانتفاع وانتهائه المنصوص عنها في المادة (٥٠) من القرار : ٣٣٣٩ لا يعد الانتفاع منتهياً بحق الطرفين المتعاقدين وغيرهم من ذوي العلاقة به كدائني المنتفع ما لم يجر شطب التسجيل المقيد به الانتفاع في السجل العقاري .

فاذا انقضت المدة المعينة للانتفاع او اذا مات المنتفع فلا يكون مجرد انقضاء المدة او وفاة المنتفع كافياً لامكان تمتع صاحب الرقبة بمنفعة العقار المنتفع به بل لا بد لامكان ذلك من اثبات انقضاء المدة او الوفاة واتمام معاملة ترقين حق الانتفاع من صحيفة السجل العقاري .

ومثل ذلك ما اذا تلف العقار المنتفع به تلفاً شاملاً فلا يعد حق المنتفع ساقطاً ما لم

يتحقق التلف الكلي بصورة رسمية ويجري شطب التسجيل السابق في السجل العقاري .

واذا تنازل المنتفع عن حقه في الانتفاع لشخص آخر فلا يكون لتنازله مفعول قضائي بمعنى ان المتنازل له لا يستطيع التمتع بالمنفعة ما لم يشطب الانتفاع السابق في السجل العقاري .

واذا انتهى الانتفاع بانحلاله لسوء الاستعمال فلا يكون له معقول قضائي بالنسبة الى المنتفع وصاحب الرقبة وسائر دائني المنتفع ما لم يشطب تسجيله في السجل العقاري بعد النظر في معارضات الدائنين اذا كان ثمة اعتراض للحيلولة دون فسخ عقد الانتفاع .

وكذلك الحال اذا اجتمعت صفتا المنتفع وصاحب الرقبة في شخص المنتفع او اذا تخلى المنتفع لصاحب الرقبة عن انتفاعه فلا يكون لانضمام الصفتين مفعول قضائي بالنسبة الى الاشخاص الآخرين الذين يؤثر ذلك في حقوقهم كدائني صاحب الرقبة وورثته او دائني المنتفع الا من تاريخ تسجيل هذا الضم في السجل العقاري وترقين التسجيل السابق له .

وجائب المنتفع عند انتهاء حق الانتفاع

وعند ما ينتهي الانتفاع بحلول اجله او بسقوطه باحد الاسباب الاخرى يترتب على المنتفع ان يعيد العقار المنتفع به الى صاحبه . ولاجل القيام بهذا الواجب الاساسي لا بد من اجراء الامور الآتية :

اولاً — يجب على المنتفع ان يتوقف فوراً عن التمتع ، بغلة العقار اذ لا يبقى له بعد انتهاء انتفاعه اي حق في اجتناء الثمرات الطبيعية او المدنية التي يغلها العقار .

ثانياً — يترتب عليه اجراء الحساب مع مالك العقار على وفق القاعدة المقررة في المادة : (٥١) من القرار : ٣٣٣٩ القائلة :

عند انقضاء مدة الانتفاع يكون المنتفع مسؤولاً تجاه صاحب الرقبة

عن العطل الذي لحق بالعقار بسببه :

اي انه يضمن لمالك العقار جميع الاضرار التي تكون قد لحقت بالعقار بفعل المنتفع نفسه وتعديه او بسبب تقصيره في المحافظة عليه وفقاً لما جاء في المادة (٤٤) السابق ذكرها .

ولا يحق له (اي المنتفع) ادنى تعويض عن التحسينات التي احدثها فيه بدون رضى صاحبه .

وان كانت هذه التحسينات تزيد في قيمته .

اما التحسينات التي يكون قد احدثها المنتفع برضاء المالك وموافقته فله ان يطالبه بقيمتها اثناء الحساب .

على انه اذا كان قد حدث تحسين وعطل في وقت واحد فيعادل بين هذا وذاك .

وفي هذه الحالة يعادل بين التحسينات والتخريبات وان لم يسبق اذن المالك بإجراء التحسينات التي احدثها المنتفع .

اما الانشاآت الجديدة التي يكون قد احدثها المنتفع والاغراس التي يكون قد غرسها فتطبق عليها احكام المادة : ٢١٧ من هذا القرار .

اي انه اذا كان المنتفع ذا نية حسنة في الانشاء والغرس الذي قام به فيجبر على هدم الأبنية وقلع الاغراس ما لم يفضل صاحب الارض ابقاؤها فيدفع له حينئذٍ قيمتها بعد حسم المصاريف التي قد يتكبدها المنتفع فيما لو أجبر على نزعها .

وقد خالف المشترع عندنا في ذلك اجتهاد القضاء الفرنسي الذي اذى الى معاملة المنتفع باقسى ما يعامل به الشخص الذي يشيد بناءً او يغرس غراساً في ارض غيره بنية سيئة . اذ يخول مالك العقار المنتفع به تملك الابنية او الغراس اذا شاء بدون ان يؤدي اي

تعويض عنها للمنتفع. ولا يخفى ما في ذلك من الحيف على المنتفع الذي لا ينشئ ولا يغرس عادة الا بقصد تزيد الانتاج والفائدة . اما عندنا فقد ترك المشترع الخيار في مثل هذه الحال لصاحب الارض في اجبار المنتفع على هدم ابنيته وقلع اغراسه او ابقائها واخذ قيمتها مقلوعة وهو مقتضى الشرع الاسلامي الحنيف .

ثالثاً — ان انتهاء حق الانتفاع يستلزم اعادة العقار المنتفع به الى مالكه .

فأن كان الانتفاع قد انتهى في حال حياة المنتفع ترتب على هذا ان يعيد العقار فوراً الى صاحبه .

وان كان انتهاؤه وقع بموت المنتفع فيتحتم على ورثته ان يعيدوا العقار فوراً الى مالكه .

لان مجرد انتهاء حق الانتفاع وزواله يعيد للمالك حق ملكية العقار تامة غير مجزئة .

واذا بالفرض ظل المنتفع او ورثته واضعين اليد على العقار بعد انتهاء الانتفاع فأنهم يعدون آنئذ متصرفين بنية سيئة .

❀❀❀

حق الارتفاق

عرفت المادة الـ (٦٣٧) من القانون المدني حق الارتفاق بانه تكليف على عقار لاستعمال ومنفعة عقار هو لمالك آخر .

ولما كان هذا التكليف يتضمن تارةً تخويل شخص حق استعمال بعض العقار المقرر عليه ، وتارةً يستلزم حرمان مالك العقار من ممارسة بعض حقوقه في العقار فقد رأى المشترع السوري ان عدم التصريح بطبيعه التكليف الذي يتكون منه حق الارتفاق في التعريف الآنف ذكره يجعله — رغم وضوحه — ناقصاً ولذلك عرفه بشكل اوضح فيه طبيعة التكليف الذي يترتب على العقار المرتفق عليه فقال في المادة (٥٦) من القرار : ٣٣٣٩ :

حق الارتفاق : هو تكليف مرتب على عقار معين لمنفعة عقار آخر معين هو لمالك غير مالك العقار الاول .

ويقوم هذا التكليف :

اما بتخويل شخص آخر حق استعمال بعض العقار الجاري عليه الارتفاق .

او بحرمان صاحب العقار من استعمال بعض حقه في عقاره .

ويستفاد من هذا التعريف ان حق الارتفاق لا يترتب الاّ على العقارات ولا يسوغ ترتبه على الاشخاص . كما انه لا يصح ان يتقرر لمصلحة شخص معين بل لمصلحة عقار معين . سوآء أكان العقار من الاراضي المبنية او غير المبنية او كان من الابنية

التي لها صفة الاموال غير المنقولة .

اي انه حق عقـاري ملازم للعقار المرتب له وينتقل معه كيفما انتقلت ملكيته . وليس حقاً شخصياً لان كلاً من الشخص الذي يستفيد فعلًا من حق الارتفاق والشخص الذي يتحمل اعباءه يكون مجرداً ، وان الرابطة الحقوقية تبقى —وان تغير المالـكان — ما دام العقاران المرتفق له والمرتفق عليه باقيين ولم يحـدث فيهما ما من شأنه ان يؤدي الى سقوط حق الارتفاق . ولذلك فأن كل من ملك عقاراً او ابيح له حق انتفاع على عقار يغدو قادراً على ممارسة حقوق الارتفـاق التي تكون موضوعة لمصلحة ذلك العقار على اي عقار آخر .

ومن هذا يتضح ان لحق الارتفاق صفة الحقوق الفرعية ، لانه يظل مرتبطاًبالعقار الذي عليه الارتفاق ، فلا يمكن الفراغ عنه لوحده من دون ان يفرغ عن العقـار ، كما انه لا يمكن حجزه لوحده من غير ان يحجز ذلك العقار . خلافاً للتعهد الذي هو ارتباط شخصي يقصد منه حصول منفعة لشخص آخر بالزام المتعهد عمل شيء معين او الامتنـاع عنه . لانه تعهد مالك عقار ما امر القيام ببعض الاعمال العائدة لمصلحة عقار مجاور له كأن يتعهد حراسة ذلك العقار او ريّه فلا يكون تعهده هذا سوى وجيبة شخصية موقتة لا يجوز انتقالها الى من ينتقل اليه ذلك العقار .

على انه وان كانت الفائدة من حق الارتفاق تعود بالنتيجة على صاحب العقـار فان هذا الاخير انما يحصل على هذه الفائدة بصفته مالـكاً للعقار ، وهذا يستلزم ان يوضع حق الارتفاق لمصلحة العقار نفسه وان يكون منوطاً به .

اما التكليف الذي يوضع في الاصل لمصلحة مالك العقار وفائدته الشخصية كأن يمنح مالك عقار ما صاحب عقار آخر حق التنزه في عقاره او قطف الازهار او جني الثمار من بستانه فلا يعد هذا التكليف حق ارتفاق لانعدام فائدة العقار منه .

وكذلك الامر اذا ابيح لمالك عقار ان يقطع احطـاباً من غابة هي لمالك آخر مجاور له . فان كانت الاحطاب لمنفعته الشخصية كأن يستفيد من بيعها والاتجار بها او

حرقها واستهلاكها في حاجاته الخصوصية عدّ حقه فيها حق استعمال او حق انتفاع بحسب الشكل الذي ابيح له به قطعها والتصرف فيها . اما اذا كان قطعها لاجل استعمالها في مصلحة عقاره كاستخدامها في البناء والانشاء عدّ حقه فيها آنئذٍ حق ارتفاق .

وقد اراد المشترع بتقييد حق الارتفاق وحصره بالعقارات دون الاشخاص. ان يمنع عودة الوجائب الشخصية كالسخرة والخدمات الاخرى التي كان يفرضها النظام الاقطاعي على الاشخاص الذين كانوا يُقطعون الاراضي من الاسياد الاقطاعيين المسيطرين ، تلك الخدمات التي تقلص ظلها وبطل حكمها بزوال النظم الاقطاعية واندثارها بعد ما وضعت القوانين المدنية المؤسسة على مبادئ العدل والمساواة .

فقد كان الاسياد الاقطاعيون يتمتعون بحقوق تشبه حقوق الارتفاق باعتبارها مرتبطة بالارض . وهذه الحقوق كانت تثقل كاهل واضعي اليد المتعاقبين على الاراضي في سبيل مصلحة وفائدة مالكها ومن يخلفهم في ملكيتها . اذ كانت تحتم على الاشخاص المقتطعة لهم تلك الاراضي اعمالاً يقومون بها وخدمات يؤدونها لتطمين حاجات الامراء اكثر مما تكون لاستعمال او نفع العقارات نفسها .

وقد تساءل شراح الحقوق المدنية الفرنسية اثناء البحث في هذا الصدد عما اذا كان يجوز اعتبار حق الصيد البري والمائي الذي يوضع عادة على عقار لمصلحة عقار آخر في جملة حقوق الارتفاق او لا يجوز اعتباره كذلك . فاجمعت اغلبيتهم على عدم جواز اعتباره من حقوق الارتفاق بالنظر الى ان الصيد من ملذات الانسان الشخصية وليس من التكاليف التي تترتب لمصلحة عقار ما . وأيد اجتهاد القضاء الفرنسي هذا الرأي .

ولما كان حق الارتفاق انما يترتب على العقار نفسه وليس على غلته . وكان بهذا الاعتبار من الاموال الثابتة فقد عدّه علماء القانون نوعاً من الملكية . لانه يمنح صاحب عقار — بصفته مالكاً للعقار — بعض المنافع التي يتضمنها حق الملك على عقار آخر .

ومتى ترتب حق الارتفاق على عقار من العقارات لمصلحة عقار آخر يطلق على العقار الذي ترتب عليه الحق اسم (العقار المرتفق عليه) ويسمى العقار الذي يتقرر له هذا الحق (العقار المتسلط) .

ويشترط ان لا يكون العقاران المرتفق عليه والمتسلط مملوكين لشخص واحد . لانهما اذا كانا كذلك فان المنفعة التي يجنيها المالك من احد عقاريه لمصلحة عقاره الآخر تكون آتئذ من جملة المنافع التي تخوله ملكيته اجتناءها ولا يمكن اعتبارها حق ارتفاق .

ولئن اشترط لاعتبار المنفعة ارتفاقاً ان يكون كل من العقارين المتسلط والمرتفق عليه لشخص غير الآخر فليس من الضروري ان يكون العقاران متجاورين ، بل يصح ترتب حق الارتفاق مع وجودهما بعيدين تفصل بينهما عقارات اخرى .

اقسام حق الارتفاق

ويستفاد من صراحة المادة الـ (٥٦) الجاري شرحها ان حق الارتفاق يكون تارةً ايجابياً يجعل مالك العقار ملزماً بالرضوخ لثقل التكليف المرتب على ملكه لمنفعة عقار آخر كحق المرور والمسيل .

وتارةً سلبياً يجعل مالك العقار مقيداً في التصرف في ملكه كتقييده بعدم انشاء جدران منزله الا بارتفاع معين .

وكل من حقي الارتفاق الايجابي والسلبي يكون اما مادياً ويقال له (حق الارتفاق الظاهر) وهو ما يقع تحت الحس ويكون له مظهر خارجي مرئي كحق صاحب العقار في فتح باب او شباك على عقار آخر .

واما معنوياً ويقال له (حق الارتفاق غير الظاهر) وهو ما يقع تحت التصور وليس لوجوده مظهر خارجي مرئي . كعدم جواز البناء الا على علو محدود وحق الارتفاق — سواء أكان مادياً او معنوياً — لا بد ان يكون مستمراً او منقطعاً .

فحقوق الارتفاق المستمرة هي التي يكون الانتفاع منها واستعمالها دائماً ومستمراً من دون فعل الانسان الحالي . اي ان ممارستها لا تستلزم عملاً او فعلاً متوالياً متكرراً

من قبل الانسان كحق اسالة المياه وحق اوتفاق النظارة .

وحقوق الارتفاق المنقطعة هي التي تستلزم ممارستها عمل الانسان الحالي ، اي تتطلب عمله وفعله المتواصل المتكرر ، كحق المرور وحق الرعي .

الصفات المميزة لحق الارتفاق .

ويتضح مما تقدم ان لحق الارتفاق صفات يمتاز بها عن غيره يمكن تلخيصها بما يلي :

١ — ان حق الارتفاق حق عيني غير منقول. اذ لا يترتب الا على عقار معين لمصلحة عقار آخر معين .

٢ — انه ينتقل مع العقار المقرر عليه كيفما انتقلت ملكية ذلك العقار .

٣ — انه حق دائم . وهو وحده يمتاز بالديمومة عن سائر الحقوق العينية الاخرى التي تتفرع عن الملكية . ذلك لان المنفعة المتوخاة منه للعقار المتسلط لا تحصل الا بدوامه .

٤ — انه غير قابل التجزئة . ولذلك فلا يصح انشاؤه على عقار مشترك الا بموافقة جميع الشركاء في العقار المرتفق عليه . كما انه لا يجوز انشاؤه على حصة شائعة ولا لمصلحة حصة شائعة في عقار مشترك .

واذا كان حق الارتفاق مقرراً على عقار مشترك فلا يسقط عن حصة دون اخرى من ذلك العقار ، بل يسقط عن العقار كله .

الفرق بين حق الارتفاق وبين حق الانتفاع .

سبق لنا القول ان الانتفاع حق عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير والتمتع به، وانه بهذا الاعتبار نوع من الملكية يخول صاحبه استعمال ذلك الشيء واستغلاله .

ولكن مشترعي الرومان ومن بعدهم علماء الحقوق الفرنسية القدماء لم يكتفوا بجعل هذا الحق عينياً بل صنفوه في جملة حقوق الارتفاق واعتبروا الارتفاق على نوعين : عيني وشخصي .

وقالوا بان الارتفاق العيني هو التجزئة التي تطرأ على حق الملكية بالقيود التي

توضع على العقار لمصلحة عقار آخر ، اي لمصلحة صاحب العقار الآخر اياً كان صاحبه وان هذا الارتفاق العيني يعد حقاً دائماً غير منقول .

وعرفوا الارتفاق الشخصي بانه التكليف الذي يوضع على شيءٌ لمصلحة شخص آخر معين ويمكن تعلقه بمنقول او غير منقول ويكون موقتاً لاجل محدود . وهو حق الانتفاع وما يتفرع عنه من حقوق الاستعمال والسكنى . لانه واجب على الشيءُ للشخص وليس لشيءٌ آخر . بخلاف العيني الذي يطلب من الشيءُ للشيءُ .

وظل هذا التصنيف النظري مرعياً لدى بعض المؤلفين حتى الآن بالرغم من انه يمكن اهماله لسببين :

الاول — ان القانون المدني الفرنسي لم يؤيده لاصراحة ولا ضمناً . حتى ان واضعي هذا القانون لم يذكروا فيه لفظة «ارتفاق شخصي» اجتناباً لتجديد ذكريات الاسترقاق والنظم الاقطاعية .

والثاني — ان استعمال لفظ الارتفاق الشخصي من شأنه ان يؤدي الى تاويلات مشؤومة . اذ يجعل من الانتفاع حقاً عينياً وارتفاقاً شخصياً في وقت واحد . وهذا من الغرابة بمكان .

وعليه فقد رأى المتأخرون من شراح القانون ان يصنف حق الانتفاع وما يتفرع عنه من حقوق الاستعمال والسكنى كقسم مستقل من الحقوق العينية منفصل عن حقوق الارتفاق كما فعل واضعوا القانون المدني الفرنسي اذ فرقوا بين حقي الانتفاع والارتفاق اللذين يختلف كل منهما عن الآخر من وجوه عديدة هي نتائج طبيعية لما يتصف به كل منهما من الصفات والميزات الخاصة به .

اما الفروق الاساسية الموجودة بين هذين الحقين فهي :

١— ان حق الانتفاع يكون تارة حقاً منقولاً واخرى غير منقول . اما حقوق الارتفاق فهي دائماً غير منقولة .

٢ — ان حق الانتفاع حق عيني ينشأ لمصلحة شخص معين او اشخاص معينين .

اما حق الارتفاق فهو حق عيني يترتب لمصلحة عقار معين على عقار معين . ولا يجوز انشاؤه لمصلحة الشخص .

٣ — ان حق الانتفاع موقت يزول ويتلاشى بوفاة المنتفع .

اما حق الارتفاق فهو دائم غير منوط بشخص مالك العقار الموضوع لمصلحته . بل بالعقار نفسه فيؤلف منه فرعاً متمماً ابدياً ينتقل معه كيفما انتقلت ملكيته سواء اكان صاحب العقار حياً او كان قد توفي .

وقد كان علماء الرومان يوضحون هذا الوصف المميز بقولهم ان حق الارتفاق ابدي كالملكية نفسها ، وانه صفة ملازمة للعقار تستمر ما دام العقار قائماً (هذا اذا لم يحصل بين المالكين اولي الشأن اتفاق على خلاف ذلك) .

٤ — ان حق الانتفاع يؤلف في ثروة صاحبه قيمة خاصة . فهو حق اساسي يمكن التفرغ عنه وحجزه وتوثيق الدين به كتأمين .

اما حق الارتفاق فهو فرع للعقار المتسلط لا يمكن الفراغ عنه لعقار آخر ولا حجزه ولا توثيق الدين به منفصلاً عن العقار نفسه .

٥ — ان حق الانتفاع يمكن التعبير عنه ببيان مضمونه وموضوعه كالاستعمال او الاستثمار مثلما يعبر عن موضوع حق الملك الذي يكون الشيء المملوك نفسه .

اما حق الارتفاق فان موضوعه يتحول بحسب مشيئة الذين انشاؤه . اذ يمكن المالكين ذوي الشأن ان يضيفوا على حقوق الارتفاق الاكثر استعمالاً كحق المرور وحق النظارة وحق المسيل وحق التطرق ... الخ انواعاً اخرى عديدة لا تدخل تحت حصر . ذلك لان الحاجات الاقتصادية التي تستلزم انشاء حقوق الارتفاق لم تكن واحدة تقريباً في كل وقت ، كما ان القانون لا يضع بعض الحدود في هذا الموضوع الا بقدر ما تستلزمه وضعية العقارات الطبيعية وحاجة تلك العقارات الناشئة عن حالة الجوار .

منشأ استحقاق حقوق الارتفاق .

نصت المادة اا (٥٧) من القرار : ٣٣٣٩ على منشأ استحقاق حقوق الارتفاق وترتبها على العقارات بقولها :

تتولد حقوق الارتفاق : اما عن وضعية الاماكن الطبيعية .

واما عن واجبات يفرضها القانون .

واما عن اتفاقات تعقد فيما بين اصحاب العقارات .

وهذا التصنيف مستوحى من المادة : ٦٣٩ من القانون المدني الفرنسي التي تنص على ان منشأ استحقاق حقوق الارتفاق يكون مسبباً اما عن موقع الارض الطبيعي والحاجة الطبيعية الى ذلك الحق ،او بترتيب القوانين لتلك الحقوق، او باتفاق بين اصحاب الملك بعضهم مع بعض .

حقوق الارتفاق الطبيعية

وحقوق الارتفاق الناشئة عن وضعية الاماكن الطبيعية هي التي تدعو حاجة تلك الاماكن الى تقريرها . ولا يتضمن هذا النوع الا حق ارتفاق واحد هو حق اسالة المياه الجارية بطبيعتها من عقار مرتفع على عقار آخر منخفض بقصد تسهيل اسالة المياه وتيسير اعمال الري وتجفيف المستنقعات .

وقد اتفقت كلمة شراح الحقوق المدنية الفرنسية على ان هذه الحقوق من التكاليف الطبيعية المقيدة لحق الملك ولم يصنفوها في عداد حقوق الارتفاق .

غير ان واضع نظام الملكية العقارية عندنا لم يأخذ برأي هؤلاء الشراح في شأنها بل عدها من جملة الارتفاقات الطبيعية وان تضمنت تقييد حق الملك وقرر الاحكام المتعلقة بها في المواد : ٥٩ و ٦٠ و ٦١ من القرار : ٣٣٣٩ .

فجاء في المادة : ٥٩ قوله :

تخضع الاراضي الواطئة تجاه الاراضي التي تعلوها لتلقي المياه السائلة

منها سيلًا طبيعياً بدون ان يكون ليد الانسان دخل في ذلك .

ولا يجوز مطلقاً لصاحب الاراضي الواطئة ان يرفع سداً ليمنع هذا السيل .

ولا يجوز لصاحب الاراضي العالية ان يأتي عملًا من شأنه زيادة حق الارتفاق على الاراضي الواطئة .

اي انه يترتب على من كانت له ارض منخفضة ان يدع مياه المطر والينابيع التي تجري بطبيعتها (اي بدون فعل الانسان) من الارض العالية تسيل في ارضه . ولا يحق له ان يضع سداً او جسراً يحجز به تصريف المياه او ان يأتي عملًا من شأنه ان يحول دون مرورها بارضه ، وليس له مع ذلك ان يطالب صاحب الارض العالية التي يسيل منها الماء لارضه بأي تعويض وان احدث سيل الماء ضرراً في ملكه .

وعلى مالك الارض العالية ان يتوقى من كل ما يزيد في حق ارتفاقه الطبيعي او ما يعود بالضرر على الارض الواطئة . والا كان مطالباً بتعويض الاضرار التي تلحق بصاحب تلك الارض . كما او حوّل المياه التي كانت تنصب من ارضه في جهة من الجهات الى مسيل ماء المطر الذي ينصب في ارض جاره الواطئة ، او كما لو هطلت امطار على ارضه العالية فاحدثت سيلًا وكان في وسعه ان يحوّل جري السيل الى طريق او نهر ولم يفعل بل ترك المياه تنصب على ارض جاره الواطئة فان لجاره آنئذ ان يطالبه بتعويض الاضرار التي تلحق بارضه من تصريف المياه عليها .

وقد كان القانون المدني الفرنسي يحرم اجراء اي عمل في مسيل الماء الطبيعي يؤدي الى زيادة التكليف المفروض على العقار المجاور ، ثم رأى المشترع الفرنسي بعدئذ ان هذا التحريم مما يعرقل سير اعمال الاستثمار الزراعي والصناعي فقرر بقانون (٨ نيسان سنة ١٨٩٨) امكان زيادة التكليف المترتب على العقار المجاور لقاء تعويض يؤدى لصاحب هذا العقار فيما يتعلق باسالة المياه . وذلك بتبديل استعمال الماء (كما لو

استعمل لصناعة لم تكن منشأة من قبل) او بتحويل مجراه الاول بقصد الري او بقصد آخر . او باستنباط المياه بالطرق الفنية وادى ذلك الى جريه على ارض الجار الواطئة . فاخذ المشترع عندنا باحكام القانون المذكور وقرر في المادة الـ (٦٠) من القرار : ٣٣٣٩ انه :

لكل صاحب عقار ان يستعمل مياه المطر الساقطة في ارضه وان يتصرف بها .

اما اذا كان استعمال المياه او الوجهة التي وجهت اليها مما يزيد في حق الارتفاق الطبيعي للمسيل المذكور في المادة السابقة اعلاه فيتوجب اداء تعويض لصاحب الارض الواطئة .

وتطبق هذه الاحكام نفسها على مياه العيون النابعة على ارض ما .

واذا استنبط صاحب ارض مياهاً في ارضه بواسطة السبر او بواسطة اشغال تحت الارض فعلى اصحاب الاراضي الواطئة ان يتلقوها . انما يكون لهم حق بالتعويض فيما اذا سبب مسيلها ضرراً لهم .

اي انه ليس لهم ان يحولوا دون جريها الطبيعي من اراضيهم باعتبار ان طبيعة الموقع تستلزم ذلك . وليس باستطاعة صاحب العقار الذي استنبطت منه المياه ان يمنع جريها وانسيابها للاراضي التي هي اوطأ من ارضه .

غير انه اذا كان في جري المياه المستنبطة المذكورة ضرر لاصحاب الاراضي الواطئة فبما ان هذه المياه قد استنبطت بفعل صاحب الارض التي تفجرت فيها حق لهؤلاء ان يأخذوا منه تعويضاً عن ذلك الضرر . لانه استنبط الماء من جوف الارض مع عدم امكان تصريفه الى المجاري العمومية بدون ان يسيل فوق ارض الغير .

وقد استثنت المادة الجاري شرحها المساكن وتفرعاتها من تلقي الميا الجارية جرياً طبيعياً او المستنبطة بفعل الانسان بقولها :

ان البيوت والاقنية والجنائن والبساتين والحدائق المصونة اللاصقة بالمساكن لا تخضع في الاحوال المنصوص عنها في الفقرات السابقة لادنى زيادة مهما كانت في حق مسيل الماء .

ذلك لان هذه الاماكن لا تحوي عادةً غير المجاري اللازمة لتصريف مياهها ولا تحمل اية زيادة على المياه الجارية في تلك المجاري . فاذا اجاز القانون تكليفها بتلقي المياه الجارية جرياً طبيعياً او التي استنبطت بفعل فاعل كان ذلك مدعاة لتخريب تلك الاماكن واضرارهـا ضرراً فاحشاً الامر الذي لا يجيزه العقل ولا يسلم به الشرع .

وقد نصت الفقرة الاخيرة من المادة (٦٠) الجاري شرحها على مرجع الخلافات التي تنشأ عن الامور المبحوث عنها في المادة المذكورة بقولها :

ترفع الاختلافات المتكونة عن انشاء حقوق الارتفاق المنصوص عنها في الفقرات السابقة .

واستعمال هذه الحقوق .

والبت في التعويضات التي تتوجب عند الاقتضاء لاصحاب الاراضي الواطئة .

الى قاضي صلح المنطقة . وعلى هـذا القاضي عند اصدار حكمه ان يوفق بين مصالح الزراعة والصناعة وبين الأحترام الواجب لحق الملكية .

وعلى كل حال لا بدّ له من التقيد ايضاً باحكام القوانين الخصوصية ومراعاة العادات المحلية المتعلقة بجري المياه واستعمالها .

ولما كان لكل مالك ان يتصرف في ملكه كيف شآء ضمن حدود القوانين والقررات والنظم المرعية وكانت المادة (٥٩) السالف ذكرها قد قيدت صاحب الارض الواطئة بعدم اقامة السدود والحواجز التي تحول دون جري المياه السائلة بطبيعتها الى ارضه من الاراضي المرتفعة فلكي لا يفسر هذا التقييد بشكل تحريم مطلق يمنع بموجبه الملاكون من تسوير املاكهم وتصوينها استدرك المشترع هذا الاحتمال فاوضح حدود القيد المار ذكره بقوله في المادة : (٦١) من القرار : ٣٣٣٩.

لكل صاحب عقار الحق في ان يسور ملكه ما لم يكن هذا التسوير مانعاً من استعمال حق الارتفاق المرتب لمنفعة عقار مجاور له .

كما لو كان السور الذي يقيمه حول ارضه مما يمنع جري الماء السائل بطبيعته من ارض جاره المرتفعة ، فلا يحق له حينئذٍ انشآء حاجز من هذا القبيل وان انشأه يرفع .

حقوق الارتفاق القانونية .

هي الحقوق المقررة على العقارات باحكام القوانين والتي هي قيود قانونية لحق الملك .

وتنقسم هذه الحقوق الى قسمين نصت عليهما المادة : (٦٢) من القرار : ٣٣٣٩ بقولها :

تكون حقوق الارتفاق القانونية .

اما للمنفعة العمومية .

واما لمنفعة الافراد .

حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة العمومية

يراد بهذا القسم من الارتفاقات ما يفرض على مختلف العقارات من الحقوق القسرية تحقيقاً لمصلحة ذات نفع عام من نوع المصالح المعددة في المادة : (٦٣) من القرار : ٣٣٣٩ وهي :

ان حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة العمومية ما كان منها للتمكن من الوصول الى شواطي البحر وضفاف مجاري المياه .

وما كان منها لتأمين او لتسهيل ترتيب المسالك والانشاآت العمومية والاعتناء بها واستخدامها وعلى الاخص انشاآت الدفاع العسكري البري والبحري هي محددة في القوانين والانظمة الخاصة بذلك .

فالارتفاقات التي تحمل على العقارات الخصوصية لامكان الوصول الى شواطئ البحر هي التي تتقرر من اجل مصلحة لها صفة النفع العام بموجب قرارات خاصة كقرار المفوضية العليا ذي الرقم (١٣٧) والمؤرخ في ١٥ حزيران سنة ١٩٣٥ الذي يخول مأموري الجمرك حق التجول اثناء القيام بوظائفهم على الاملاك الخصوصية غير المحاطة بجدران والواقعة على جوانب الحدود البرية او شاطئ البحر ، والصخور المرتفعة على جوانب البحر ، او على شواطي الأنهر حتى مسافة (٥٠٠) متراً من مصبها .

واما الارتفاقات التي تترتب على العقارات الخصوصية لاجل التمكن من الوصول الى ضفاف مجاري المياه فيراد بها الحقوق التي تمنح لبعض الافراد على املاك الغير لقاء تعويض يؤدى لاصحاب تلك الاملاك كالتي خولتها المادة (١٨) من القرار : (٣٢٠) للذين يمنحون حق استثمار مياه الاملاك العمومية بموجب رخصة او امتياز ضمن الشروط المنصوص عنها في القرار المذكور وقد سبق لنا ايضاحها في الصحيفة (٩٦) فلتراجع .

واما الارتفاقات التي توضع على العقارات الخصوصية لتأمين او تسهيل ترتيب المسالك والانشاآت العمومية والاعتناء بها واستخدامها فهي التي تفرضها القررات والقوانين والنظم الخاصة على املاك الناس بدون ان يؤدى لهم تعويض لقاء تحملهم اعباءها . كحقوق الارتفاق التي يخولها قرار المفوضية ذو الرقم (١٤٥) والمؤرخ في ١١ حزيران سنة ١٩٢٥ لصاحب الامتياز بانشآء خطوط لنقل القوى الكهربائية ذات التوتر العالي . اذ يحق له بمقتضى القرار المذكور ان يوطد دعائم وزرات الناقل الكهربائي الممدد في الهوآء على الاملاك الخصوصية سواء أكان ذلك في جدران واجهات البيوت المطلة على الطرقات العامة او على سطوح البنايات بشرط امكان الوصول اليها من الخارج ، وان يمدّ الاسلاك الناقلة للكهرباء فوق تلك الاملاك وان يقيم بصورة دائمة مجاري تحت الارض او دعائم للخطوط الهوائية في الاراضي الخصوصية التي ليس لها اسوار ولا حواجز اخرى تشبه الاسوار .

ومثل ذلك حقوق الارتفاق التي يخولها قرار المفوضية العليا ذو الرقم (١٨٠) والمؤرخ في ٢٢ تموز سنة ١٩٢٥ للحكومات المشمولة بالانتداب والجيش الفرنسي في الشرق لتسهيل انشآء الخطوط البرقية والتلفونية الخاصة بالحكومات والجيش وادارة هذه الخطوط ومحافظتها كحق وضع الاسناد اللازمة لانشآء الخطوط على خارج جدران او جبهات الاملاك الخصوصية المطلة على الطريق العام وعلى سطوح البنايات بشرط امكان الوصول اليها من الخارج ووضع المجاري وركز الاعمدة فوق الارض او تحتها في الاملاك الغير مسورة بجدران او بما يشبه الجدران .

وحقوق الارتفاق التي فرضها القرار ذو الرقم (٢٩٢) المؤرخ في ٢٨ تشرين الاول سنة ١٩٢٥ على الاملاك الخصوصية لاجل تسهيل انشآء علامات المسح ونقاط التثليث ، اذ خول الدوائر القائمة بهذه الاعمال حق تثبيت العلامات المذكورة فوق الاراضي والمباني الخصوصية ،وحظر على اي كان هدم هذه العلامات او اتلافها او نقلها من محلاتها بأية صورة كانت ، او انشآء حدود او علامات تشبه اشكالها واوضاعها على الاراضي الخصوصية .

ومثل ذلك ما نص عليه نظام السكك الحديدية العثماني الصادر بتاريخ ٨ محرم سنه ١٣٣٢ و ١٦ تشرين الثاني سنه ١٩٢٩ الذي يحظر على الاهلين انشآء اية بناية جديدة على مسافة خمسة اذرع من قضبان الخط الحديدي الخارجيه ، ويمنع المجاورين للخط حتى مسافة (٢٠) ذراعاً من سقف بيوتهم بالبلان .

وكذلك ما جاء في نظام المناجم الصادر بالقرار ذي الرقم (١١٣ . ل . ر) المؤرخ في ٩ اغستوس سنه ١٩٣٣ فانه يحظر على حامل الرخصه او الامتياز بالتنقيب على المعادن او باستثمارها ان يقوم باعماله وحفرياته على مسافه دون الخمسين متراً من من المباني العمومية (مثل السكك الحديدية وطرق العربات والاقنية وطرقات سحب المراكب والابنية والاماكن المعدة للعبادة والمقابر) مالم تعطى له رخصه بموجب مرسوم خاص ، باعتبار ان هذه الاماكن صفة النفع العام .

ومثل ذلك حقوق الارتفاق التي خولها القرار المذكور لصاحب الرخصة او الإمتياز على الاملاك الخصوصية لقآء تعويض يؤدى لصاحب الملك كحق استعمال وتشغيل الاراضي الخاصه بالاهلين الواقعة ضمن منطقة الرخصة او الامتياز او على على تجوالتها اذا ثبت لوزير الاقتصاد الوطني انه لا غنى له عن تلك الاراضي للقيام بعمله الذي يعد من الاعمال التي لها صفة النفع العام .

وكذلك حقوق الارتفاق التي فرضها نظام الآثار القديمة الصادر بالقرار ذي الرقم (١٦٦ . ل . ر) المؤرخ في ٦ تشرين الثاني سنه ١٩٣٣ فانه يمنح اياً كان من اصحاب الاملاك المقيدة في قائمة الجرد العام للابنيه التاريخيه ان يجري اي تحوير في عقاراته او في بعض اقسامها او ان يأتي بأي عمل من شأنه ان يغير منظر العقار الاثري او يفقده شيئاً من ميزته بدون ان يعلم دائرة الاثار القديمة بالامر قبل شهرين . ويجيز للحكومه ان تضع حقوق ارتفاق شرعيه ذات نفع عام على كل عقار او ارض واقعة بالقرب من بناء تاريخي او بمنظر منه حفظاً لمزية هذا البناء الاثرية والفنية او لمنظره الرائع . ويحظر على اي كان انشاء اتون للكلس بدون رخصة دائرة الآثار اذا كان على مسافة تقل عن الخمساية متر من العقار المسجل كأثر قديم .

واما الارتفاقات التي يستلزمها تسهيل او ترتيب انشاآت الدفاع العسكري البري والبحري فهي التي تقضي القوانين الخاصة بفرضها على املاك الغير بدون ادنى تعويض وبموجب قوانين خاصة كقرار الحكومة السورية ذي الرقم (٢٠٢٢)الصادر بتاريخ ٢٢ نيسان سنة ١٩٣٠ والذي يمنع بصورة قطعية انشآء او تصليح اي نوع من الابنية في الاراضي الخصوصية الواقعة بين الابنية والانشاآت العسكرية داخل حدود منطقة الدفاع لمركز الاستحكامات في المزة .

ويقضي بوجوب الحصول على رخصة من القيادة العسكرية عندما يراد فتح مقالع للاحجار او استخراج مواد البناء وغيرها او انشاء مستودعات في الهواء الطلق او غرس اشجار او حفر ابار او وضع اقنية جديدة للري في الاراضي المذكورة . على ان يكون للقيادة العسكرية الحق بنقل او هدم المستودعات والمزروعات وغير ذلك من الانشاآت عند ما تقضي ضرورة الدفاع اثنآء الاحكام العرفية .

ومما يجب الانتباه اليه ان حقوق الارتفاق المبنية على النفع العام يجب تمييزها عن القيود البسيطه التي توضع في سبيل المنفعة العامة وتحدّ استعمال حق الملك . اذ لا يكفي لان يكون هناك حق ارتفاق حقيقي وجود مالك قد ازعج في استعمال حقوقه بل لابدّ ان يكون هناك عقار ترتب الارتفاق لمصلحته .

حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة الخصوصية

واما حقوق الارتفاق التي لها صفة النفع الخاص فهي التي فرضها القانون على العقارات المتجاورة بصورة متقابلة ليتكمن المالكون من ممارسة حقوق ملكيتهم بدون خلاف او شقاق .

ويتضمن هذا القسم حقوقاً عديدة بعضها ايجابي والبعض الآخر سلبي ، وهي بالنسبة الى نصوص المواد القانونية المتعلقة بها تتلخص بما يلي :

١ — منع صاحب العقار من تصريف مياه المطر التي تهطل فوق سطوح ابنيته على ارض جاره .

٢ — وجوب تقيد صاحب العقار بالنظم والقوانين المتعلقة بالاعمال الضارة وانشاء الابنية الخطرة والمقلقة للراحة او الضارة بالصحة .

٣ — وجوب مراعاة صاحب العقار المسافة المعينة قانوناً للنوافذ والشرفات وغيرها من النواتئ المطلة على ارض صاحب العقار المجاور .

٤ — وجوب التقيد بالاحكام القانونية في تعلية الحيطان المشتركة او دعمها او اسناد انشاآت عليها .

٥ — وجوب مراعاة القانون فيما يتعلق بتصليح او تجديد البناء المؤلف من طبقات عديدة كل منها لمالك .

٦ — وجوب مراعاة القيود القانونية المقررة لغرس الاشجار بالقرب من ارض الجار .

٧ — حق صاحب العقار الذي ليس له منفذ الى الطريق العام بطلب ممر لعقاره فوق الارض المجاورة .

٨ — حق صاحب العقار في طلب مسيل على ارض جاره لايصال الماء الى ارضه ، وفي تصريف ما يزيد من هذه المياه الى الاراضي المنخفضة عنها .

٩ — حق صاحب العقار المجاور لمجرى ماء في اسناد الانشاآت اللازمة على الارض المقابلة لارضه للتمكن من استخدام الماء في ارواء ارضه.

١٠ — حق صاحب الارض الذي يريد تجفيف ارضه بتصريف مياهها من الاراضي الفاصلة بينها وبين احد المجاري العمومية .

وحق اصحاب العقارات المجاورة في استخدام الانشاآت المحدثة من قبل الغير لتصريف مياه اراضيهم بواسطتها .

اسالة مياه سطوح الابنية

ليس لاحد ان يدع مياه الامطار التي تهطل فوق سطوح ابنيته تسيل او تنصب على عقار غيره بل يجب عليه ان يجعلها تسيل على ارضه او على الطريق العام وفقاً لحكم المادة (٦٤) من القرار : ٣٣٣٩ القائلة :

على كل صاحب عقار ان يبني سطوح بنائه بطريقة تسيل معها مياه المطر على ارضه او على الطريق العمومي . ما لم تطبق عليه في هـذا الصدد الانظمة الخاصة المتعلقة بالطرقات .

ولا يجوز له ان يسيل هذه المياه على الارض المجاورة له .

ولكن اذا كانت مياه المطر السائلة من على سطوح بنائه الى ارضه تنصب بطبيعتها على ارض جاره الواطئة فبمقتضى حكم المادة (٥٩) المار ذكرها يجب على صاحب الارض الواطئة ان يتلقى تلك المياه . ولا يحق له ان يقيم سداً او حائلاً يمنع جريها الى ارضه . واذا اقام حاجزاً او حائلاً دونهـا فانه يجبر على رفعه . وعندما يجعل صاحب العقار مياه سطوحه تسيل على الطريق العام تتعين عليه مراعاة الاحكام القانونية المتعلقة بالطرقات كالأنظمة البلدية التي تقضي باستعمال مزاريب فنية لتصريف مياه السطوح الى السياقات والمجاري العمومية .

واذا كانت ثمة انظمة تمنع اسالة المياه الى المجاري العامة من خارج الابنية يجب على صاحب البناء ان يجعل مياه سطوحه تسيل الى تلك المجاري من داخل البناء باقنية خاصة .

الاعمال الضارة والانشاآت الخطرة

سبق لنا القول اثناء شرح المادة (١٣) ان من جملة القيود التي تحـدّ حرية المالكين في التصرف باملاكهم والناشئة عن حالة الجوار ما نصت عليه المادة (٦٥) من القرار : ٣٣٣٩ التي تقضي بمراعاة الانظمة المحلية عندما يراد القيام باعمال في العقارات من شأنها ان تضر بالجوار اوتكون مقلقة للراحة وكذلك الامر عندما يراد انشاء ابنية خطرة .

وقد جاء في المادة المذكوره ما نصه :

على كل صاحب عقار يريد ان يجري على ارضه اعمالاً من شأنهـا ان تضر بالاراضي المجاورة كالنقب والسبر والحفريات وانشاء مستودعات

خطرة مقلقة للراحة ومضرة للصحة ان يعمل بموجب الانظمة المحلية التي تحدد المسافة الواجب حفظها بينه وبين الارض المجاورة او الانشاآت المتوسطة الواجب اقامتها بينهما .

وهذه القيود تؤلف بحد ذاتها حق ارتفاق سلبي لمصلحة العقارات المجاورة على العقار الذي يريد صاحبه استخدامه لاعمال من شأنها ان تضر بالغير او تكون مقلقة للراحة او ضارة بالصحة . ومثل هذا التقييد لا بد منه، لان حرية كل فرد تنتهي عند حرية غيره كما ان المجلة قالت بذلك في مادتها الـ(١١٩٧) اذ جاء فيها انه لا يمنع احد من التصرف في ملكه ابداً الاّ اذا كان ضرره لغيره فاحشاً .

وعليه فاذا اراد صاحب عقار ما نقب ارضه او حفرها او انشآء مخازن ومستودعات لحفظ المواد الملتهبة او المفرقعات او لوضع اشياء ضارة بالصحة او انشآء اماكن معدة لتدوير الآلات المحركة المقلقة للراحة لا يستطيع القيام بعمل من هذه الاعمال الاّ بعد اتخاذ الاجراآت المنصوص عنها في القوانين والنظم الخاصة بها .

كوجوب الامتناع عن تمديد الخطوط المخصصة لنقل وتوزيع القوة الكهربائية ذات التوتر العالي بدون اخذ موافقة الحكومة بموجب امتياز يعطى من رئيس الدولة الاعلى .

ووجوب اقامة الانشآت المعدة لنقل هذه القوى واستثمارها والمحافظة عليها بطريقة لا تحدث اضطراباً في نقل التلغرافات والتلفونات على الخطوط الممددة سابقاً ، وذلك بالتأثير على هذه الخطوط او بالاختلاط بها بطريقة اخرى . (المادة : ١ و ٢ من القرار : ١٤٥ المتعلق بانشآء ومحافظة واستثمار خطوط نقل القوة الكهربائية ذات التوتر العالي) .

ووجوب التقيد بنظام وقاية الصحة العمومية الصادر بالقرار : ١٨٨ والمؤرخ في ١٩ نيسان سنة ١٩٢٠ . الذي يقول بعدم جواز حفر الارضي الا باجازة سابقة من السلطات الادارية تبين فيها الاحتياطات التي اتخذها طالب الاجازة لمنع ركود المياه

اثناء الشغل او لردم الحفر عند الانتهاء منه .

ووجوب الاعتناء بميازيب السطوح واعطاؤها الانحدار الكافي لتسهيل جريان ماء الشتاء .

ووجوب بناء حافات لفوهات الآبار والصهاريج تساعد على تغطيتها باغطية صامدة او بمشبكات تسد الفوهة سداً محكماً يمنع مرور البعوض .

ووجوب صنع فوهات منحدرة لتصريف مياه الاحواض ومستودعات الماء المطلقة كالمغاسل والمناهل والبرك المعدة للري ينساب منها الماء بواسطة قناة مكلسة الى الاقنية العمومية .

ووجوب الحصول على اذن من السلطة الادارية المحلية عند ما يراد اتخاذ احد الابنية بيتاً للدعارة . وذلك بعد ان يثبت بالتحقيق ان البناء المراد اتخاذه ماخوراً لا ينقصه شيء من شروط النظافة ولا فيه ما يخالف قواعد حفظ الصحة .

ومثل ذلك التقيد بقرار الحكومة السورية المرقم بـ (٢٣٩٠ مكرر) والمؤرخ في ١ ايلول ١٩٣٠ المتعلق باصول انشاء الابنية في المدن وكيفية العناية بالطرق العمومية . والذي يقضي بوجوب الحصول على مخطط وتسوية الشارة من حاكم المدينة الاداري عند ما يريد احد اصحاب الاملاك انشاء بناية او حاجز على خط احد الشوارع العمومية .

ووجوب الحصول على اجازة عندما يراد الشروع ببناء او عند القيام بتصليح او ترميم في احد الابنية او عند ما يراد هدمها .

ووجوب تنظيم الابنية من الخارج بجعلها مع جميع اقسامها بصورة لا تضر بسلامة قاطنيها والجيران والمارة ولا بصحتهم .

ومراعاة السماكة المحددة للمباني بحسب نوعها والحد الاقصى لارتفاع المساكن والتقيد بالحد القانوني لارتفاع طبقات المنازل والدكاكين وكيفية انشاء المداخن وحفظ مياه الامطار في ميازيب تصل الى ارض الشارع ... الخ

. وما جاء في نظام المقالع ذي الرقم ٢٥٣ ل . ر والمؤرخ في ٨ تشرين الثاني سنة ١٩٣٥ الذي يقضي بان تكون جوانب الحفريات والحفر مقامة على بعد افقي قدره

عشرة امتار على الاقل من جميع الابنية العمومية والخصوصية والطرق والمسالك ومجاري المياه والاقنية الصغيرة وقساطل المياه ، والغدران والسواقي المعدة لاستعمال العامة وان يكون كل مقلع مكشوف او تحت الارض في ارض غير مسورة مؤمناً في النقاط الخطرة منه بواسطة خندق محفور حوله ووضع تراب الردم من جهة الاشغال ليتألف منه حاجز ، او بأية واسطة اخرى تكون مشتملة على شرط كافية لتأمين السلامة والمتانة .

ووجوب الامتناع عن تفجير الالغام في المقالع المكشوفة ما لم تكن مغطاة بشبح او غيره على مسافة مائة متر على الاقل من كل جهة عن الطرقات والاملاك المجاورة منعاً لتطاير شظايا الانفجار الى هذه الطرقات والاملاك .

واما الانشاآت الخطرة والمقلقة للراحة والضارة بالصحة فهي مقيدة ببعض احكام النظم الخاصة بها . ومن هذه الاحكام ما نص عليه نظام المستودعات الخاصة بالمواد المشتعلة الصادر بالقرار : (٨٩) المؤرخ في ٢٣ اغستوس سنة ١٩٣٣ الذي يقول بوجوب الحصول على رخصة في بناء مستودعات المواد المشتعلة واستثمارها تعطي من رئيس البلدية اذا كان المستودع سينشأ في منطقة كائنة ضمن حدود المدينة . ومن قبل المتصرف (المحافظ) في الاحوال الاخرى ، بشرط ان تتوفر الشروط الفنية لانتخاب مكان تلك المستودعات . وطراز انشائها وترتيباتها الداخلية منعاً لوقوع الحريق او سرايته .

ووجوب الامتناع عن التدخين في هذه المستودعات ، او حمل الكبريت او القداحات واشباهها . وعدم استعمال اي نوع من التنوير غير الكهرباء في داخل المستودع .

ووجوب تجهيز كل مستودع من هذا النوع بوسائل مكافحة الحريق بالمطافئ الكيمياوية وعنابر الرمل وعلب الرمل وسطوله .

ووجوب التقيد عند انشاء المستودعات واثناء استثمارها باحكام هذا القرار التي ترمي الى الحيلولة دون الاخطار الملحوظ وقوعها . وعدم وضع مقادير من المواد المشتعلة في اماكن البيع بالجملة وبالمفرق تتجاوز الحد المعين لكل منها .

واذا كانت المواد المشتعلة من نوع الكبريت فمن مقتضى هذا القرار ايضاً يجب الحصول على رخصة من وزير المالية لامكان تأسيس معامل او مستودعات له اوالاتجار به تعطى على وفق المادتين : ٨ و ١٤ من المرسوم الاشتراعي ذي الرقم (١) والمؤرخ في ٢٦ كانون الاول سنة ١٩٣٣ .

ومن الاحكام المتعلقة بالانشاآت والاماكن الخطرة والمقلقة للراحة او الضارة بالصحةمانص عليه قرارالحكومةالسوريةذي الرقم : ١٤٦٧ والصادر في سنة ١٩٢٩ الذي يقضي بوجوب الحصول على اجازة خاصة من الحكومة في تشييد الابنية الخطرة او المقلقة للراحة التي تعبث بالصحة كالمسالخ العمومية ومستودعات الوحول والاقذار واماكن تفحيم المواد الحيوانية ومستودعات اللحوم والاسماك والجلود الطرية والمخازن المعدة لوضع العظام وسائر المواد الناتجة عن ذبح الحيوانات . والمراجل البخارية ومعامل ومستودعات الاسمدة وافران معامل القرميد ومعاصر الزيتون والمصابن والمصانع وامثالها . . . الخ . على ان يعاقب من يخالف احكام القرار المذكور باغلاق محله اغلاقاً موقتاً او ابدياً ويغرم بمبلغ يتراوح بين ٢٥ — ٢٥٠ ليرة سورية تفرضه المحكمه عليه بناء على طلب السلطه الادارية المحلية .

ومثل ذلك ما نص عليه قرار الحكومة السوريةايضاً ذي الرقم (٤٠٠) والمؤرخ في ٦ اغسطس سنة ١٩٢٨ بمنع اصحاب البساتين والاملاك في دمشق وضواحيها من تعلية الجدران الترابية او الدكوك المستعملة كسياج لاملاكهم اكثر من ٨٠ سانتيمتراً تحت طائلة العقاب بهدم الزائد عن هذا المقدار وتغريم صاحب الملك او المستأجر الذي أمر باجراء ذلك او المتعهد الذي قام به أو المعماري الذي انشأه باداء غرامة تتراوح بين ليرة وعشرة ليرات سورية ذهب وحبس يتراوح بين يوم واحد وثلاثة اشهر او باحدى هاتين العقوبتين . باعتبار ان هذه الجدران والدكوك بشكلها الحاضر مما يضر بالصحة ويؤدي الى وقوع حوادث يكون منها خطر على ارواح الخلق .

مراعاة مسافة للنوافذ والشرفات المطلة

جاء في المادة : ١٢٠٢ من المجلة انه اذا احدث رجل في داره شباكاً او بناء مجدداً وجعل له شباكاً مطلاً على المحل الذي هو مقر نساء جاره الملاصق او الفاصل بينهما طريق فانه يؤمر برفع الضرر ، وذلك اما بنباء حائط او وضع طبلة تمنع وقوع النظر . ولكن لايجبر على سد الشباك بالكلية ،

وقرر علماء الشرع ان مقر النساء هو الامكنة التي توجد فيها النساء عادة للقيام بالاشغال البيتية كصحن الدار والمطبخ والبئر ويضطررن احياناً الى اظهار ما لا يجوز الاطلاع عليه من اعضاء الجسم ، ولذلك عدت النوافذ المطلة على هذه الاماكن من الضرر الفاحش الذي تجب ازالته .

ثم جاءت المادة : الـ (٦٦) من القرار : ٣٣٣٩ معدلة هذه الاحكام بقولها :

لا يجوز لصاحب عقار ان يكون له طاقات تطل تواً على جاره او نوافذ او شرفات او غيرها من اشياء ناتئة مشابهة لها تطل على ارض مسورة او غير مسورة لصاحب العقار المجاور ما لم يكن متران من المسافة بين الحائط الذي تكون فيه تلك النواتئ وبين الارض المذكورة .

واذا لم تكن هذه المسافة فلا يجوز له فتح النوافذ والشبابيك الا على علو مترين ونصف من ارض الغرفة المراد اضاءتها اذا كان الطابق ارضياً .

وعلو متر وتسعين سانتيمتراً من ارض البيت اذا كان الطابق علوياً .

ومن المقارنة بين المجلة وبين نظام الملكية العقارية الجديد فيما يتعلق بالنوافذ المطلة على عقارات الغير نرى ان المجلة حرمت على اي كان ان يحدث في جدران عقاره نوافذ تطل على مقر نساء غيره سواء أكان هذا المقر ملاصقاً لعقاره او بعيداً عنه او كان

يفصل بينهما طريق وقضت على صاحب النافـذة بمنع الرؤية التي تعـد ضرراً فاحشاً تجب ازالته .

وان نظام الملكية العقارية قداقرّ حكم المجلة في عدم جواز فتح النوافذ التي تطل تواً على ارض الجار ولكنه حدّد لامكان فتحها ترك مسافة بين العقارين لا يقل مداها عن مترين من دون التفات الى ما اذا كانت النافذة المفتوحة تطل على مقر نساء الجار او لا تطل .

ولعل المشترع نظر في تقرير ذلك الى انه بعد ان يترك صاحب النافذة هذه المسافة بينه وبين جاره لا يبقى ما يمنعه من فتح النوافذ باعتبار انها لا تطل تواً على جاره بل على ارضه التي تركها فاصلاً بينه وبين ارض الجار . وان فتح النوافذ على هذا الوجه لا يعد ضرراً فاحشاً تجب ازالته .

وعليه فاذا فتح احدهم نافذة تبعد عن ارض جاره مسافةمترين وكانتهذه النافذة تطل مع ذلك على مقر نساء ذلك الجار فلا يحق لجاره مطالبته بحجب النظر منها عن مقر نسائه، بل على الجار نفسه ان يقيم في ملكهحاجزاً او يبني حائطاً يحول دون رؤية ذلك المقر من نافذة الجار المطلة عليه .

على ان بعض رجال القانون عندنا يرى انه وان كانت المادة الـ (٦٦) الجاري شرحها حددت مسافة معينة لامكان فتح النوافذ المطلة على ارض الجار المسورة او غير المسورة فاذا كانت النافذة مما يرى منه مقر نساء الجار يؤمر صاحبها برفع الضرر إما ببناء حائط او وضع طبلة تمنع وقوع النظر . لان رؤية مقر النساء ولو عن بعد مترين او اكثر تعد ضرراً فاحشاً والضرر الفاحش تجب ازالته باي وجه كان .

غير ان اجتهاد القضاء السوري — على ما علمنا — أدى الى الاخذ بظاهر المادة (٦٦) المذكورة فقال بعدم جواز فتح النوافذ المطلة تواً على ملك الجار وجواز فتحها اذا كانت بعيدة عنه مسافة لا تقل عن مترين سواء أكان يرى منها مقر نساء الجار المطلة عليه او لم ير .

ويصدق حكم هذه المادة ايضاً على الشرفات البارزة من الشبابيك وعلى الافاريز

والرفاريف التي تبنى فوق النوافـذ او على حافات السطوح او مـا شاكل ذلك من النواتئ الظاهرة من جدران الابنية وتكون مطلة على ارض هي لصاحب عقار مجاور سواء اكانت تلك الارض مسورة او غير مسورة .

وقد اقر المشترع بذلك حكم المادة ١١٩٥ من المجلة التي تنص على ان من احدث في داره بيتاً فليس له ان يبرز رفرافه على هواء دار جاره فان ابرزه يقطع القدر الذي جاء على هواء تلك الدار .

ومع ان نظام الملكية لم يجز في مادته المار ذكرها فتح النوافذ ولا انشاء الشرفات والنواتئ الاخرى المطلة تواً على ارض الجار ما لم يكن بينها وبين تلك الارض مسافة مترين على الاقل فانه اجاز للملاك ان يفتحوا نوافـذ للنور لا للنظارة تطل تواً على اراضي جيرانهم بشرط ان يكون ارتفاع النافذة عن ارض الغرفة متران ونصف المتر اذا كان الطابق ارضياً ومتر و ٩٠ سانتيمتراً من ارض الغرفة اذا كان الطابق علوياً. وقد اقر المشترع بذلك حكم المـادة (١٢٠٣) من المجلة التي تنص على انه اذا كان لاحدهم شباك فوق قامـة الانسان فليس لجاره ان يكلفه سده لاحتمال ان يضع سلماً وينظر منه الى مقر نساء ذلك الجار .

اذ لا يخفى ان التوهم الذي لا يستند الى دليل ظني راجح في الدلالة على وقوع مدلوله لا يبنى عليه حكم .

المسافة المحددة للنوافذ الجانبية او المنحرفة

يراد بالنوافـذ الجانبية او المنحرفة الطاقات التي تفتح في الجدار بموضع يجعلهـا لا تمكن الناظر من رؤية العقار الا اذا اطل منها يميناً او يساراً .

ولما كانت امثال هذه النوافذ لا تطل مباشرة وبخط مستقيم على ملك الجـار فقد اجازت المادة (٦٧) من القرار : ٣٣٣٩ لاصحاب الاملاك فتحهـا في جدران بيوتهم بشرط ان يتركوا بين النافذة وبين ارض الجار مسافة لا تقل عن خمسين سنتمتراً اذ جاء في المادة المذكورة انه :

لا يجوز لصاحب عقار ان يكون له نوافذ جانبية او منحرفة على ارض مسورة او غير مسورة لجاره ما لم يكن بين الحائط الذي تكون فيه النافذة والارض المذكورة مسافة ٥٠ سانتيمتراً .

سواء اكانت النافذة مما تمكن منه رؤية مقر نساء الجار او لا تمكن، لان اطلاق النص في هذه المادة لا يدع مجالاً لتقييد اصحاب النوافذ التي من هذا القبيل بغير واجب مراعاة المسافة الواجب تركها بين العقارين .

حكم النوافذ المطلة والشرفات البارزة على الطريق العام

اما النوافذ والشبابيك التي تطل تواً على الطريق العام ، وكذلك الشرفات والنواتئ الاخرى البارزة نحو الطريق العام فمع ان المجلة قالت بانه لا يحق فتحها وانشاؤها اذا كانت تطل على مقر نساء الغير الكائن بعد الطريق الفاصل بينها وبين ذلك المقر، وانه اذا احدثت يؤمر صاحبها برفع ضرره الناشئ عن رؤية مقر نساء اهل الجوار ببناء حائط او وضع طبلة — على ما سبق بيانه — فان المادة (٦٨) من القرار ٣٣٣٩ اجازت فتح الشبابيك وانشاء الشرفات التي تطل تواً على الطريق العام وعدم تقييد اصحابها بمسافة معينة او قيود اخرى كالتي نصت عليها المادتان ٦٦ و ٦٧ المار ذكرهما بل استثنتها من ذلك كله بقولها :

لا يطبق هذا المنع المتولد عن المادتين ٦٦ و ٦٧ اعلاه على السطوح وعلى النوافذ المفتوحة على الطريق العمومية .

وان كان عرض الطريق اقل مساحة من المسافة المعينة لامكان فتح النوافذ المطلة على ملك الغير .

غير انه لا بد لاصحاب العقارات في مثل هذه الحالة من مراعاة احكام القوانين والقرارات والانظمة المتعلقة بالانشاآت والتي يتعين بها شكل انشاء النوافذ والنواتئ المطلة على الطرقات العمومية .

حساب المسافة المعينة للنوافذ والشرفات

نصت المادة (٦٦) المار ذكرها على المسافة المعينة للشرفات او غيرها من النواتئ بقولها (ما لم يكن متران من المسافة فيما بين الحائط الذي تكون فيه تلك النواتئ وبين الارض المذكورة) اي ارض صاحب العقار المجاور .

كما ان المادة (٦٧) نصت على المسافة الواجب تركها بين النوافذ الجانبية او المنحرفة وبين ارض الجار بقولها (ما لم يكن بين الحائط التي تكون فيه النوافذ والارض المذكورة مسافة ٥٠ سانتيمتراً) .

ثم جاءت المادة (٦٩) بعد ذلك مبينة بوضوح مبدأ المسافتين المعينتين آنفاً ومنتهاهما بقولها :

تحسب المسافة المعينة في المادتين ٦٦ و ٦٧ ابتداء من ظاهر الحائط الخارجي حيث النوافذ .

وفيما يختص بالشرفات والنواتئ الشبيهة بها ابتداء من خطها الخارجي . حتى الخط الفاصل فيما بين العقارين .

فالذي يغلب على الظن ازاء التباين الظاهر بين صراحة هذه المادة وبين ماجاء في المادتين السابقتين ان المترجم اخطأ في فهم ما يرمي اليه المشترع حتى وقع في التناقض والذي نراه ان النص الآخير هو الذي يجب العمل به في تحديد المسافة للنوافذ والشرفات وغيرها من المطلات على املاك الغير .

حقوق المالكين في الحائط المشترك

ومن الارتفاقات الناشئة عن حالة الجوار ما نصت عليه المادة (١٢١٠) من المجلة بقولها :

ليس لاحد الشريكين في الحائط المشترك ان يعليه ، ولا ان يركب عليه بقصر او بغيره بدون اذن الآخر . سواء اكان ما يفعله ضاراً بالآخر او غير ضار .

ولكن اذا اراد احدهما بناء بيت في عرصته فله ان يضع رؤوس جذوعه ، ولشريكه ان يفعل مثل ذلك . بمعنى انه اذا وضع عشر خشبات كان لشريكه ان يضع مثلها . وانما يضع نصف ما يتحمل الحائط من الاخشاب، وليس له ان يتجاوزها.

واذا كان لهما ركوب متساو على ذلك الحائط واراد احدهما ان يزيد في اخشابه فللآخر ان يمنعه.

فاقر نظام الملكية العقارية الجديد حكم هذه المادة في المادة الـ(٧٠) منه بقوله :

لايجوز لصاحب حائط مشترك ان يرفعه او يبني عليه بدون رخصة من شريكه .

غير انه يجوز له من جهة عقاره ان يلقي على الحائط المشترك او يسند اليه جسوراً وانشاآت او غيرها حتى غاية ما تحمل نصف قوة الحائط .

وفي الشرع الاسلامي انه اذا كان لاحد الشريكين جذوع على الحائط المشترك موضوعة من القديم فللشريك الآخر وضع جذوع بعدد جذوع شريكه عليه اذا كان متحملًا والا فلا . لان الحائط يعمّر لاجل وضع الجذوع والركوب عليه .

غير انه ليس لاحد الشريكين في الحائط المشترك — على ما جاء في المادة (١٢١١) من المجلة — ان يحوّل محل اخشابه التي على الحائط يميناً او شمالاً ولا من اسفل الى اعلى . اما اذا كانت رؤوس اخشابه عالية واراد تسفيلها فله ذلك .

واذا كانت اخشاب احد الشريكين الموضوعة على الحائط ليست في مستو واحد فله رفع الواطي منها الى حذاء العالي اذا كان رفعه لا يضر بالحائط والا فلا .

اما اذا اراد تنزيل الاخشاب العالية الى مستوى الجذوع الواطئة فله ذلك ، لان تركيب الجذوع على الحائط في الاسفل انفع للحائط .

وقد اكدت المادة (٧١) من القرار : ٣٣٣٩ حق المالك في الجدار المشترك وعدم جواز استئثار احد الشريكين بما يكون لجاره من الحق فيه بقولها :

لا يلزم احد بالتنازل لجاره عن حقه المشترك في حائطه .

على انه اذا رفع الحائط احـد اصحاب العقار (الجدار) برخصة من الآخر فيحق لهـذا الاخير – اذا لم يكن تحمل شيئاً من النفقـة — ان يكتسب حق الشراكة في قسم الحائط المنشأ جديداً .

بشرط ان يدفع نصف هذه النفقة .

وكذلك اذا كان احد الشريكين قد دعم الحائط من جهة عقاره بانشا آت زادت في سماكته فللشريك الآخر ان يكتسب حق الشراكة في هـذه الانشا آت ايضاً ، ولـكن يجب عليه حينئذ ان يؤدي الى شريكه نصف قيمة الارض التي انشئت عليها اذ جاء في آخر المادة المذكورة اعلاه قوله :

وان يدفع اذا اقتضى الامر نصف قيمة الارض التي استعملهـا لزيادة كثافة الحائط .

ويدل ظاهر هذه الفقرة على انه يشترط لاكتساب الشريك ملكية نصف الزيادة المضافة على كثافة الحائط ان تكون تلك الزيادة بأذن الشريك وموافقتـه . والا فلا يحق له اداء نصف قيمتها والاشتراك في ملـكيتها باعتبار انها انشئت بارض الشريك الآخر ومن ماله .

ولـكن الذي نراه ان المراد من قوله (اذا اقتضى الامر) هو انـه اذا كان في تدعيم الحائط وتزييد كثافته من جهة احد الشريكين ما يؤثر في حقوق الشريك الآخر فان لهذا الشريك ان يتملك نصف الدعامـة الاضافية باداء نصف ثمن الارض التي انشئت عليها مع نصف المبلغ الذي انفق على انشائها . وان كانت قد انشئت بدون اذنه . وذلك حرصاً على حق ملكه في نصف الجدار المشترك بكامله، ذلك الحق الذي لا يمكن بوجه ما ان يلزم بالتنازل عنه .

واذا كان هناك حائط يفصل بين عقارين لشخصين مختلفين وكان الحائط ملـكاً

لاحدهما . فلا يسوغ للاخر ان يجبر مالك الحائط ان يعطيه جزءاً منه او من الارض القائم عليها . اذ لا يجوز اجبار المالك على اعطاء او بيع ما يملك الا في احوال قانونية كنزع الملكية جبراً باسم النفع العام .

تصليح وتجديد البناء المؤلف من طبقات كل منها لمالك

تقدم لنا اثناء البحث في ملكية الطبقات العائدة لملاك مختلفين في بناء واحد انه يحق لكل مالك منهم ان يتصرف في الطبقة التي يملكها تصرفاً مطلقاً ضمن حدود القوانين والنظم المرعية فيجرى فيها ما يشاء من اعمال التبديل والتغيير والتصليح والتجديد بشرط احترام حقوق مالكي الطبقات الاخرى ورعاية مصالحهم وضمن حدود الواجبات القانونية التي تستلزمها حالة الجوار العادية ، وانه يترتب على كل واحد منهم ان يؤدي ما يصيبه من نفقات اصلاح الاقسام المشتركة .

فتى كانت طبقات بناء من الابنية مملوكة لعدة اشخاص مختلفين وكان صك ملكيتهم غير واضح بكيفية الانفاق على اصلاح البناء وترميمه وتجديده فان اصلاحه وتجديده يجري على وفق القاعدة المقررة في المادة (٧٢) من القرار : ٣٣٣٩ وهي :

اذا كانت الطوابق المختلفة في بيت واحد ما لاصحاب مختلفين فتصلح ويجدد بناؤها وفقاً للاحكام التالية ما لم يكن هناك شروط مخالفة لها مذكورة في سندات الملكية :

الجدران الكبيرة والسطوح يشترك في الانفاق عليها جميع اصحاب العقار كل واحد على نسبة الطابق الذي يخصه .

اي ان اقامة الحيطان الجسيمة وهي الجدران المحيطة بالبناء (ويدخل في جملتها الجدران الداخلية التي تبلغ ارتفاع الحيطان الخارجية وتكون مستنداً للاعمدة والمداخن) وترميم هذه الحيطان وتجديدها وكذلك سقوف البناء وتجديدها تكون مصاريفها على جميع المالكين كل منهم بالنسبة الى قيمة الطبقة التي يملكها . باعتبار ان الجدران

والسطوح المذكورة هما من اقسام البناء المشتركة بينهم.

واما النفقات التي تستلزمها الترميمات الاخرى فهي كما يلي :

يترتب على صاحب كل طابق دفع كلفة ارض الطابق التي يمشي عليها .

اي ان كل واحد من اصحاب الطبقات مكلف بالانفاق على ما يلزم لارضية طبقته من بلاط والواح وغيرها . كما ان مالك الطبقة السفلى مكلف باجراء ما يلزم لصيانه السقف والاخشاب الحاملة له ، اذ انها تعتبر ملكاً له،وعليه ان يقوم بجميع التحفظات اللازمة لصيانة وتقوية حيطان طبقته منعاً لسقوط العلو المملوك لغيره . كما انه لا يجوز لصاحب الطبقة العليا ان يزيد في ارتفاع بنائه بحيث يضر بالبناء الاسفل عملا بحكم المادة : (١١٩٢) التي تبيح للمالك التصرف في ملكه كيف شاء ما لم يتعلق به حق الغير . لان صاحب العلو يملك حق القرار في الاسفل وصاحب الاسفل يملك حق السقف في الذي فوقه ، وليس لاحدهما ان يفعل شيئاً ضاراً ولا ان يهدم بناء نفسه ما لم يستأذن الآخر .

وقد نصت المادة : (١٣١٥) من المجلة على انه اذا تهدم البناء المؤلف من طبقتين فوقانية لواحد وتحتانية لآخر فكل واحد منهما يعمر طبقته كما كانت سابقاً وليس لاحدهما ان يمنع الآخر . بل يقول صاحب الفوقاني لصاحب التحتاني عمر طبقتك لاركب انا بطبقتي عليها فان امتنع صاحب التحتاني يستأذن صاحب الفوقاني الحاكم وينشئ الطبقتين الفوقانية والتحتانية ويمنع صاحب التحتاني من التصرف في طبقته حتى يعطيه حصة مصرفه .

واذا عمر صاحب الطبقة العليا بدون اذن صاحب الطبقة السفلى يعد متبرعاً ، واذا طلب الاذن منه فامتنع وعمرها بدون اذن الحاكم فانه يعود على صاحب التحتاني بقيمة حصته يوم التعمير . لان حق كل من المالكين في مثل هذا البناء ثابت لا يزول بالهدم ، اذ لا يخفى ان الحق لا يزول بدون حدوث علة توجب زواله .

وفي القانون المدني المصري اذا سقط البناء المؤلف من طبقات كل منها المالك

وجب على مالك الطبقـة السفلى تجديد بناء طبقته كيلا يحرم صاحب الطبقة العليـا الارتفاق . واذا امتنع من تجديده لحفظ العلو جاز بيع ما يملـكه قهراً ، منعاًللاضرار التي تلحق بمالك الطبقة العليا .

وفيما عدا الجدران الجسيمة والسطوح التي يشترك جميع مالـكي الطبقات في نفقاتها وما يترتب على كل واحد من هؤلاء اداؤه لصيانة ارض طبقته فان كل صاحب طبقـة منهم ملزم بعمل السلالم التي يصعد عليها الى طبقته اذ جاء في آخر المـادة الجاري شرحها ما يلي :

ويترتب على صاحب الطابق العلوي الاول دفع كلفـة الدرج الذي يؤدي الى هذا الطابق .

وعلى صاحب الطابق العلوي الثاني دفع كلفة الدرج الذي يؤدي اليه ابتداء من الطابق العلوي الاول وهلم جرا .

وهذه المادة منقولة عن المـادة : (٦٦٤) من القانون المدني الفرنسي ما عـدا فقرتها الثالثة القائلة : (على صاحب كل طابق دفع كلفة ارض الطابق التي يمشي عليها) فانها مستوحاة من المادة : (٣٦) من القانون المدني المصري .

مراعاة الاحكام القانونية في غرس الاشجار بالقرب من ارض الجار

نصت المادة : (١١٩٦) من المجلة على ان من امتدت اغصان شجر بستانه الى دار جاره او بستانه فللجار ان يكلفه تفريغ هوائه بالربط او القطع . وليس له ان يقطعها بذاته بدون امر صاحبها او اذن الحـاكم . غير انه اذا ادعى ان ظل الشجرة يضر بمزروعات بستانه فلا تقطع الشجرة .

فجاءت المـادة (٧٣) من القرار : ٣٣٣٩ معدلة حكم المجلة هـذا بقولها في فقرتها الاولى :

يجوز ان يكون لصاحب العقـار اشجار كبيرة وصغيرة قريباً من

حـدود ارض جاره . على انه يحق لصاحب الارض ان يقطع الاغصان التي تعلو ارضه .

وهذا يفيد ان صاحب الارض يستطيع قطع الاغصان المذكورة مباشرة وبدون ان يكلف صاحبها ربطها او قطعها ولا ان يستحصل على حكم قضائي بذلك . مع ان مقتضى المادة (٦٧٢) من القانون المدني الفرنسي التي اقتبست عنها هذه الفقرة ينطبق على حكم المجلة من حيث الزام صاحب الاشجار بقطع اغصان اشجاره اذا امتدت ومالت على مزرعة جاره لا ان يقطعها الجار المتضرر بنفسه .
وجاء في الفقرة الثانية للمادة الجاري شرحها انه :

يمكن غرس الاشجار الكبيرة والصغيرة من اي نوع كانت ملاصقة للحائط الفاصل بين عقارين على كل جهة من جهتيه بدون ترك اية مسافة كانت بين الحائط والمغروسات .

غير انه لا يجوز أن تجاوز الاشجار قمة الحائط .

هـذا فيما اذا كان الحائط الفاصل بين العقارين مملوكاً بالاشتراك من صاحبيهما . فيحق لكل منهما حينئذ ان يغرس من جهته ما شاء من الاشجار وان يسندها على الحائط بشكل تعريشة او اي شكل آخر بدون ان يتقيد في عمله باية مسافة . بيد انه لا يستطيع ان يترك اشجاره تعلو فوق قمة الحائط ، واذا علت حق لجاره ان يقطعها عملاً بالفقرة الاولى من هذه المادة .

واذا لم يكن الحائط مشتركاً فلصاحبه فقط حق اسناد مغروساته عليه.

وليس لجاره ان يسند عليه شيئاً من اشجاره ما لم يسمح له صاحب الحائط بذلك. وإلا فإن بدون إذن صاحبه عد عمله تجاوزاً على عقار الجار وحكم بمنعه .

حق ارتفاق المرور من ارض الجار

ومن حقوق الارتفاق التي فرضها القانون لتأمين استثمار العقارات المسدودة من جميع جهاتها ما نصت عليه المادة : (٧٤) من القرار : ٣٣٣٩ بقولها :

يحق لكل صاحب عقار محاط من جميع جهاته وليس له منفذ الى الطريق العمومي ان يطلب ممراً على الاراضي المجاورة بشرط ان يدفع تعويضاً يقدر على نسبة الضرر الذي قد يسببه .

ولكن هذا الارتفاق الذي اجاز القانون لصاحب العقار المسدود التمتع به لقاء تعويض يجب ان لا يتجاوز حد الحاجة والضرورة ، ولذلك اشترط في المادة (٧٥) من القرار المذكور ان يكون الممر من الجهة التي هي اقرب مسافة بين العقار المغلق وبين الطريق العمومي ، وان يعين محله في المكان الذي يكون اقل ضرراً للعقار المتسلط عليه . اذ جاء في المادة المذكورة عطفاً على المادة التي قبلها انه :

يجب قانونياً ان يتخذ الممر في الجهة التي تكون فيها مسافة الممر من الارض المحاطة الى الطريق العمومي اقصر مما هي في غيرها من الجهات.

على انه يجب ان يعين محل المرور في المكان الذي يسبب المرور فيه اقل ضرر للذي رخص بفتح الممر من ارضه .

ويحق لصاحب الارض المرتفق عليها ان يطلب بمقتضى المادة (٥٨) من القرار : ٣٣٣٩ تحديد محل المرور الذي يعطى لصاحب العقار المسدود تحديداً دقيقاً مانعاً للخلاف في المستقبل .

واذا كان لارض ما منفذ الى الطريق العام ولكنه غير كاف لتسهيل استثمارها استثماراً زراعياً او اقتصادياً فلصاحبها ان يطلب بمقتضى المادة الجاري شرحها توسيع ممره من الاراضي التي تفصل بينها وبين الطريق العام الى درجة يصبح معها ذلك الممر وافياً بحاجة ارضه . واذا تعذر توسيع الممر القديم فله ان يطلب اعطاءه ممراً غيره في

الجهة الملائمة من ارض الجار على وفق الشروط المبينة في المادة (٧٥) الآنفـة ذكرها وفي مقابل تعويض عادل يؤديه لذلك الجار .

واما اذا كانت الارض المسدودة من جميع جهاتها قد حرمت من منفذ الى الطريق العام بسبب بيع قسم منهـا او بنتيجة مقايضة جرت بينها وبين ارض اخرى او بسبب قسمة جعلتها بدون منفذ فليس لصاحبها ان يطلب ممراً لها من الاراضي المجاورة غير الارض التي اوجبت حرمانهـا من الممر اذ جاء في المـادة : (٧٦) من القرار : ٣٣٣٩ قوله :

اذا اصبحت الارض محاطة من جميع جهاتها بسبب تجزئتها على اثر بيع او مبادلة او قسمة او اي عقـد كان فلا يجوز طلب احـداث ممر الا على الاراضي التي جرت عليها هذه المعاملات .

وعليه فاذا كان انحصار الارض وانسدادها من جميع جهاتهـا بسبب قسمة فان لصاحب الارض ان يطلب ممراً من احدى قسمات ارضه ، على ان تراعى احكام المادة (٧٥) المـار ذكرها . وليس له ان يطلب ممراً من ارض غير تلك القسمات ما دام يمكن اتخاذه منها .

اما اذا كانت القسمات المذكورة بحـالة لا تساعد على اعطـاء الارض المسدودة منفذاً الى الطريق العام بسبب طبيعة موقعها او كان المحل الممكن اعطاؤه ممراً لا يفي بحاجة طالبه او كان اعطاء الممر من تلك الحصص يؤدي الى لحاق الضرر باصحابها فيحق حينئذ لطالب الممر ان يأخذ ممره من الاراضي الاخرى المجاورة لارضه عمـلا باحكام المادة (٧٤) الآنفة الذكر . لقوله في آخر المادة (٧٦) الجاري شرحها :

على انه اذا تعـذر شق ممر كاف على الاراضي المقسومة فتطبق المادة (٧٤) .

غير انه اذا كان حرمان الارض المسدودة من منفذ الى الطريق العـام ناشئاً عن

بيع قسم منها او عن مبادلتها بارض اخرى او عن عقد آخر مثل هبة قسم منها او وقفه لجهة من جهات البر او الحاقه بعقار آخر مجاور ، او كانت الارض المسدودة قد اخذت بدلاً من عقار مجاور متصل بالطريق العام وتعذر اعطاؤها ممراً من الارض التي جرت عليها المعاملة التي سببت انسداد الارض المذكورة فلا يتمتع صاحبها بحق الارتفاق الممنوح بالمادة (٧٤) المنوه بها لاقتصار النص في الفقرة الاخيرة للمادة (٧٦) على الاراضي المقسومة دون غيرها .

حق ارتفاق اسالة الماء فوق ارض الغير

ومن الحقوق الممنوحة لاصحاب العقارات حق ارتفاقهم باسالة المياه وامرارها من اراضي الغير الى اراضيهم . كما لو كان لشخص عدة قطع من الاراضي ولكن تفصل بينها اراض مملوكة لغيره وكان هو يملك في بعض القطع المذكورة نبع ماء او نهراً يجري بطبيعته او بئراً يستنبط منه الماء بالدلو او بالمضخة مع وجود اراضيه الاخرى بحاجة الى الري فيحق لمثل هذا المالك ان يطلب امرار مياهه فوق الاراضي المجاورة التي تفصل بين محل الماء وبين اراضيه المحتاجة للري لقاء تعويض يؤديه معجلاً الى اصحاب الاراضي التي تمر منها المياه اذ جاء في المادة (٧٧) من القرار : ٣٣٣٩ قوله :

لكل صاحب عقار يريد ان يستخدم لسقي ارضه المياه الطبيعية او الاصطناعية التي له حق التصرف بها ان يحصل على مرور هذه المياه على الاراضي المتوسطة بينها وبين ارضه بشرط ان يدفع عن ذلك تعويضاً معجلاً .

ويستفاد من قوله (التي له حق التصرف بها) انه لا بد لامكان التمتع بحق ارتفاق اسالة الماء فوق ارض الغير من وجود ماء لصاحب الارض يتصرف به بحق الملك سواء أ كان هذا الماء جارياً جرياً طبيعياً او كان مستنبطاً بفعل الانسان من بئر

او غدير . وبهذا القيد تخرج مياه الاملاك العمومية التي يكون لبعض الملاك احياناً حق استعمالها واستخدامها برخصة او امتياز . لان هؤلاء يتمتعون بحقوق الارتفاق القانونية المصرح بها في القرار : (٣٢٠) ضمن حدود احكامه الخاصة .

وحق الارتفاق المقرر بموجب هذه المادة قد تأسس في فرانسا بالقانون المؤرخ في ٢٩ نيسان سنة ١٨٤٥ واخذ به المشترع السوري عن القانون المذكور لما في منحه لاصحاب الاملاك من الفائدة لاعمار الاراضي الزراعية واصلاحها .

وعدا عن ذلك فان للشخص الذي يحصل على ممر لاسالة مياهه على الوجه المبين اعلاه ان يطلب ممراً ايضاً لتصريف المياه الزائدة عن ري اراضيه على الاراضي المنخفضة عنها لقوله في المادة : (٧٨) من القرار ٣٣٣٩ .

يحق ايضاً لصاحب العقار المذكور ان يحصل مقابل دفع تعويض معجل على ممر المياه السائلة من ارضه المروية على هذه الصورة على الاراضي التي هي اوطأ منها .

وانت ترى انه يشترط للتمتع بهذا الحق ان تكون المياه التي يريد صاحبها تصريفها على ارض الغير زائدة عن ري ارضه لا ان يكون قد اجراها فوق ارضه لحاجة اخرى وان يؤدى لصاحب الارض التي تتلقى هذه المياه تعويضاً معجلاً عن الضرر الذي يسببه سيلها بارضه .

حق ارتفاق اسناد السدود .

ومن الحقوق التي خولها نظام الملكية العقارية لاصحاب الاملاك الزراعية حق المالك المجاور لمجرى ماء اسناد السدود او الانشاآت الفنية الاخرى اللازمة لارواء ارضه ، الى ضفة ذلك المجرى المقابلة لقاء تعويض يؤديه معجلاً لمالك تلك الضفة . اذ جاء في المادة : (٧٩) من القرار : ٣٣٣٩ قوله :

يجوز — بشرط الاحتفاظ بالاحكام النظامية المتعلقة بمآخذ المياه —

لكل صاحب عقار مجاور لمجرى ماء اذا اراد استخدام المياه لسقي ارضه ان يحصل مقابل دفع تعويض مسبق على حق اسناد الانشاآت الفنية اللازمة لأخذ الماء ، على الارض المجاورة لمجرى المياه المقابلة لارضه .

ويراد بقوله : (بشرط الاحتفاظ بالاحكام النظامية المتعلقة بمآخذ المياه) ان ممارسة حق ارتفاق اسناد السدود المنصوص عنه في هذه المادة مقيد بمراعاة احكام المادتين (١ و ٢) من نظام المحافظة على مياه الاملاك العمومية الصادر بالقرار:(٣٢٠) المؤرخ في ٢٦ أيار سنة ١٩٢٦ وقد تقدم بحثه في الصحيفة : ٨٤ — ٨٨ فليراجع .

وعدا عن ذلك فان ممارسة هذا الحق منوط باداء التعويض المعجل لصاحب الارض التي يراد اسناد السدود او الانشاآت الفنية الأخرى عليها . واذا تعذر اتفاق طالب الارتفاق وصاحب الارض المرتفق عليها على مقدار التعويض فيعين مقداره بقرار المحكمة ذات الشأن بالاستناد الى تقرير ذوي الخبرة .

وقد يكون السد الذي اسنده صاحب العقار على ارض الغير ملائماً بذات الوقت لمصلحة الارض التي أسند اليها ففي هذه الحال يحق لصاحب الارض المذكورة اذا شاء ان يشترك في استخدام ذلك السد لتسهيل ارواء ارضه وليس لمنشئ السد ان يمتنع عن مشاركته به ، لان صاحب الارض المسند اليها له مثل حق الارتفاق الممنوح لصاحب السد على ارض هذا الاخير .

ولكن يشترط لامكان اشتراكه باستخدام السد ان يؤدي لصاحبه نصف ما أنفق على انشائه وان يقوم فيما بعد باداء نصف ما ينفق على ترميمه وصيانته . ولا يكون له في هذه الحال حق بأخذ أي تعويض عن اسناد السد الى ارضه . وذلك مقتضى المادة الـ (٨٠) من القرار : ٣٣٣٩ القائلة :

اذا طلب صاحب العقار المطلوب اسناد الانشاآت الفنية على ارضه استعمال السد استعمالاً مشتركاً فعليه ان يتحمل مناصفة مصاريف الانشاء

والمحافظة وليس له علاوة على ذلك في هذه الحالة حق بادنى تعويض عن اسناد السد على ارضه . وان كان قد دفع له عن ذلك تعويض فمليه رده .

وحق ارتفاق اسناد السدود هـذا قد تأسس في فرانسا بموجب قانون (١١ تموز سنة ١٨٤٧) واقتبسه المشترع السوري عن القانون المذكور تسهيلاً لمصلحة اصحاب الاراضي الزراعية .

حق ارتفاق تصريف المياه الصادرة من تجفيف الاراضي

ومن الحقوق التي خولها نظام الملكية العقارية لاصحاب الاراضي حق تصريف المياه الصادرة من تجفيف اراضيهم وتطهيرها بامرار هذه المياه فوق ارض الجار او في جوفها لتنصب في احد المجاري . وقد نصت المادة (٨١) من النظام المذكور على ذلك بقولها :

لكل صاحب عقار يريد ان يحسن ارضه باسالة مياهها او باية طريقة كانت للتجفيف ان يجر هذه المياه — مقابل تعويض عادل يدفع معجلاً — تحت الارض او فوقها ضمن الاراضي الفاصلة بين ارضه وبين احد مجاري المياه وبينها وبين اي مجرى كان لمسيل الماء .

ويستثنى من ذلك البيوت والافنية والجنائن والبساتين والحدائق اللاحقة بالمساكن .

لان تحميل امثال هذه الاماكن ارتفاق تصريف المياه الصادرة من تجفيف الاراضي المجاورة لها يضر بها ويؤدي الى خرابها في سبيل دفع الضرر عن صاحب الارض الصادرة عنها المياه ولا يخفى ان الضرر لا يزال بمثله .

وحكم هذه المادة مستوحى من القانون الفرنسي المؤرخ في ٢٩ نيسان سنة ١٨٤٥ والمتمم بقانون ١٠ حزيران سنة ١٨٥٤ .

وكما ان المادة (٨٠) السابق ذكرها اجازت لصاحب الارض التي يسند اليها السد المنشأ من قبل صاحب ارض مقابلة لها لتسهيل نضح المآء من مجرى يفصل بينهما ان يشترك في استخدام ذلك السد لمصلحة ارضه ايضاً اذا ادى نصف نفقته وقام بنصف نفقة ترميمه وصيانته ، كما ان المادة المذكورة اجازت ذلك فان المادة : (٨٢) من القرار ٣٣٣٩ خولت اصحاب العقارات المجاورة للارض التي يتمتع صاحبها بحق ارتفاق تصريف المياه الصادرة عن التجفيف او المجاورة للاراضي التي تمر منها تلك المياه ان يشتركوا اذا شاؤا في استخدام اقنية تصريف المياه المنوه بها لتصريف مياه اراضيهم على ان يتحملوا النفقات المبينة في المادة (٨٢) المذكورة وهي :

يحق لاصحاب العقارات المجاورة او التي تجتازها المياه ان يستعملوا الانشاآت المحدثة وفقاً للمادة السابقة لاسالة مياه اراضيهم .

وفي هذه الحالة يتحملون ما يأتي :

١ — قسماً من مصاريف الانشاآت على نسبة الفائدة التي يستفيدون منها .

٢ — المصاريف الناجمة عن التغييرات التي قد يترتب احداثها في المجرى للتمكن من استعمال هذا الحق .

٣ — الحصة التي تلحقهم في المستقبل من مصاريف الاعتناء بهذه الانشاآت التي تصبح مشتركة .

وقد رأينا في المادة (٨٠) المار ذكرها ان صاحب العقار الذي يسند اليه السد المنشأ لمصلحة العقار المقابل له لا يتقاضى اي تعويض من اجل اسناد السد الى ارضه اذا هو اراد استخدام هذا السد لمصلحة عقاره بالاشتراك مع صاحبه .

اما في انشاء قناة فوق ارض الغير او في جوفها لتصريف المياه الصادرة من

تجفيف الاراضي الى احد المجاري العمومية او الخصوصية فاذا اراد احد اصحاب العقارات المجاورة او احد اصحاب الاراضي التي تجتازها القناة ان يشترك في استخدام هذا المسيل لمصلحة ارضه يترتب عليه ان يساهم في نفقات انشاء القناة وترميمها والمحافظة عليها وان يؤدي ايضاً تمام النفقات التي يستلزمها التحوير او التبديل الذي تدعو حاجة الاشتراك الى اجرائه في تلك القناة لاجل ايصال مياه ارضه اليها . وتعد مبالغ التعويض التي يؤديها منشىء القناة الى اصحاب الاراضي المرتفق عليها في جملة نفقات المشروع ويجب على المشترك بحق استخدام القناة المذكورة ان يساهم في تلك المبالغ ايضاً على نسبة فائدة ارضه من هذا الاشتراك .

اما اذا اراد احد اصحاب الاراضي التي تجتازها القناة المنشأة بحق الإرتفاق المبين في المادة (٨٢) المار ذكرها ان يشترك في استخدام القناة المذكورة فيترتب عليه الاشتراك في النفقات المبينة انواعها في المادة المنوه بها بما فيها مبالغ التعويض التي تؤدى الى اصحاب الاراضي الاخرى التي اجتازتها القناة ولكنه لا يستوفي هو شيئاً باسم التعويض عن مرور القناة بارضه قياساً على ما قضت به المادة (٨٠) التي حظرت على صاحب الارض المسند اليها السد لاجل نضح الماء من احد المجاري ان يستوفي اي تعويض عن اسناد السد الى ارضه اذا هو رغب الاشتراك في نفقات السد والاستفادة من استخدامه لمصلحة ارضه .

مرجع الخلافات التي تنشأ عن انشاء حقوق الارتفاق .

كما ان الاختلافات الناشئة عن انشاء حقوق الإرتفاق الطبيعي يرجع فيها بمقتضى المادة الـ (٦٠) السابق ذكرها الى قاضي الصلح في منطقة العقار المختلف عليه كذلك الخلافات التي تتولد من انشاء حقوق الإرتفاق القانونية ترفع بموجب المادة الـ (٨٣) من القرار : ٣٣٣٩ الى قاضي الصلح في منطقة العقار الواقع عليه الخلاف وهاك ما جاء في المادة المذكورة :

ان المنازعات التي تتولد من انشاء حق الارتفاق المبحوث عنه ومن استعماله .

ومن تحديد محل مرور المياه .

ومن انشاء الاعمال المتعلقة باصلاح الاراضي بتصريف مياهها بواسطة الاقنية او المتعلقة بتجفيف الاراضى والتعويضات ومصاريف المحافظة على محل الارتفاق .

ترفع الى قاضي صلح المنطقة .

وعلى هذا القاضي عند اصدار حكمه ان يوفق فيما بين حق الارتفاق وبين الاحترام الواجب لحق الملكية .

وقد ورد في المادة (٥٨) من القرار : ٣٣٣٩

ان حقوق الارتفاق المولدة عن وضعية الاماكن الطبيعية وعن الواجبات التي يفرضها القانون تعفى من النشر والاعلان خلافاً للمبدأ المقرر في المادة العاشرة من القرار المختص بالسجل العقاري .

حقوق الارتفاق التي ينشئها الانسان

لانشاء حقوق الارتفاق بفعل الانسان طرق ثلاثة :

١ — العمل الحقوقي او ارادة اصحاب الاملاك .

٢ — مرور الزمن ، اي ممارسة الارتفاق مدة الزمن القانونية .

٣ — ارادة المالك الاول او ما يقال له في اصطلاح الحقوق المدنية الفرنسية اعداد رب العائلة .

فالعمل الحقوقي ، هو العمل الذي يستند اليه صاحب حق الارتفاق لتبرير حقه كالعقود والهبة بين الاحياء والوصية التي تنتج مفعولاً بعد وفاة الموصي .

وقد نصت المادة الـ (٨٤) من القرار : ٣٣٣٩ على جواز انشاء حق الارتفاق بالعمل الحقوقي الصادر عن مشيئة الانسان واختياره بقولها :

يجوز لاصحاب العقارات ان ينشئوا على عقاراتهم او لمنفعة عقاراتهم ما يرتأونه من حقوق الارتفاق . بشرط ان لا تترتب هذه الحقوق على شخص ما ، او لمنفعة شخص ما ، بل على الارض او لمنفعة الارض .

وان لا تكون مخالفة للنظام العام .

ومن التأمل في هذه المادة يري انها تحوى قيوداً ثلاثة هي :

اولاً — اطلقت لمالكي العقارات حرية انشاء ما يرتأونه من حقوق الارتفاق على املاكهم او لصالح هذه الاملاك بدون ان تكون هناك اية افضلية لعقار على عقار آخر . وهذا احد المظاهر لارادة المشترع التي ترمي الى وضع حد نهائي للنظم الاقطاعية . اذ كانت الاراضي تعتبر بمقتضى تلك النظم على درجات متسلسلة كمراتب الاشخاص . وكان الاسياد الاقطاعيون اذا امتلك احدهم ارضاً خوله امتلاكه اياها حق السيطرة على بعض الاراضي الاخرى بحيث يصبح اصحابها خاضعين لاداء عائدات او للقيام بخدمات له بحسب اهمية ارتباطهم به .

ثانياً — قيدت المادة المذكورة انشاء حق الارتفاق بالعقارات دون الاشخاص وقد اراد المشترع بهذا التقييد ايضاً ان يحول دون الحقوق الاقطاعية ان تظهر بعد ما تقلص ظلها ، لان الحقوق المذكورة كانت مشابهة لحقوق الارتفاق بالنظر الى انها كانت مرتبطة بالاراضي . وبهذا الاعتبار كانت تتضمن وجائب شخصية يقوم بها اصحاب الاراضي الخاضعة لسيطرة الاسياد الاقطاعيين كالقيام ببعض خدمات هي لسد حاجات اولئك الاسياد الشخصية اكثر منها لفائدة الاراضي الاقتصادية .

ثالثاً — تقضي هذه المادة بان لا تكون حقوق الارتفاق المنشأ مخالفة للنظام العام .

وبديهي ان لا يسمح القانون بانشاء حقوق ارتفاق يتولد منها بحسب العبء الذي

يترتب على عقار آخر — اخلال بالنظام العام . لاسيما وان المادة : ٦٤ من قانون اصول المحاكمات الحقوقية عندنا تقول بان العقود والتعهدات المخلة بالنظام العام لاتكون معتبرة ولا مرعية في المحاكم ولا ملزمة للطرفين . كما ان اجتهاد القضاء الفرنسي ادى الى قبول هذا القيد فيما يتعلق بعقود انشآء حق الارتفاق اسوة بالعقود الاخرى المباح عقدها بحكم القانون .

اما نشوء حق الارتفاق بمرور الزمن فيراد به ان انقضآء مدة الزمن القانونية على ممارسة الارتفاق يؤدي الى اكتسابه كحق للعقار المتسلط .

على ان مرور الزمن لايكسب صاحب عقار ما حق ارتفاق لمصلحة عقاره على عقار آخر الا اذا كان من الحقوق المستمرة الظاهرة كحق ارتفاق النظارة او حق اسالة المياه بوسائط فنية مادية بارزة كالقناطر والانابيب والاقنية . لان هذه الحقوق هي وحدها القابلة للتصرف . (راجع المادة : ٢٥٧ من القرار : ٣٣٣٩)

واما طريقة انشآء حق الارتفاق بارادة المالك الاول المعبر عنه باعداد رب العائلة فهي قيام شخص باجراء عمل او احداث حالة بين عقارين هما ملك له او بين شقين من عقار يملكه بصورة انه لوكان العقاران او الشقان من العقار ملكاً لشخصين مختلفين لنشأ عن ذلك حق ارتفاق . كما لو انشأ احدهم بين دارين مملوكين له قنطرة او ساقية لاسالة الماء . او كان لداره نوافذ تطل على ارض له مجاورة للدار فما دام هذان العقاران في حوزته فلا يكون هناك ارتفاق .

اما اذا صار كل من العقارين ملكاً لشخص على حدة دون ان يتغير شيء من العمل الذي كان قد انشأه المالك الاول بينهما استحال حينئذ هذا العمل الى حق ارتفاق .

ممارسة حقوق الارتفاق

لايخفى ان حق الارتفاق المنشأ بارادة الانسان يمارسه صاحبه بمقتضى العمل الحقوقي (العقد او الهبة او الوصية) الذي نشأ بموجبه وهذا العمل الحقوقي هو الذي يحدد مداه واليه يجب الرجوع عند الاقتضاء .

وعليه فاذا اريد تحديد استعمال حق ارتفاق يجب فحص السند الذي انشي بموجبه هذا الحق .

اما اذا لم يكن هناك سند بل كان الحق ناشئاً عن طبيعة المكان ، او محدثا بسند ولكن السند لم يعين مدى حق صاحبه فيه يصار حينئذ الى الأخذ بالقواعد العامة التي نص عليها نظام الملكية العقارية اذ جاء في الفقرة الاخيرة للمادة (٨٤) المار ذكره قوله :

ان استعمال هذه الحقوق واتساعها يحددان في سند انشائها .

واذا لم يكن من سند فتحددها القواعد التالية .

اي القواعد المبينة في المواد : (٨٥—٨٩) من القرار : ٣٣٣٩ الآتية وهي :
اولاً — عند ما ينشأ حق ارتفاق لمصلحة عقار ما على عقار آخر يعد انشاؤه متضمناً كل ما هو ضروري لاستعماله . اي انه يخول صاحب العقار المتسلط حق اتخاذ التدابير وممارسة الحالات اللازمة لامكان استعمال حق ارتفاقه بدون مشقة ولا كلفة ، اذ جاء في المادة : (٨٥) من القرار المذكور قوله :

من انشأ حق ارتفاق منح ضمناً ما هو لازم للتمكن من استعمال هذا الحق .

فحق الاستقاء من ماء عين يستلزم حتماً حق المرور على الارض التي تشتمل على هذه العين .

باعتبار ان المرور لاجل الاستقاء فرع ممتنع الزوال خاص بالعقار المرتفق له يؤثر في تحديد قيمته ولا ندحة له عنه .

ثانياً — من كان له حق ارتفاق حق له القيام بجميع الانشاآت الضرورية لاجل التمكن من استعمال حقه وصيانته لقوله في المادة(٨٦)من القرار الآنف ذكره :

لصاحب العقار المتسلط الحق في ان ينشيء على الارض المرتفق عليها جميع الانشاآت اللازمة لاستعمال حق الارتفاق هذا وللمحافظة عليه .

كما لو كان لصاحب عقار حق المرور من ارض جاره فاذا لم يكن مصرحاً في سند انشاء هذا الحق بكيفية اصلاح ارض الممر والمحافظة عليها لتبقى صالحة لمرور صاحب حق الارتفاق او لم يكن هناك سند من هذا القبيل فلصاحب العقار المتسلط ان يقوم بالانشاآت اللازمة للمحافظة على ممره كتعبيد الطريق ورصفه وتكون نفقة ذلك عليه وحده اذ جاء في المادة (٨٧) عطفاً على المادة الجارى شرحها قوله :

تكون نفقة الانشاآت اللازمة لاستعمال حق الارتفاق هذا وللمحافظة عليه على صاحب الارض المتسلطة .

ثالثاً — اذا جرى تقسيم العقار المتسلط ما بين مالكين عديدين فلا يقسم حق الارتفاق بينهم ، كما لو توفي صاحبه وترك عدة ورثاء فان حق الارتفاق كالمرور المنشأ على عقار مرتفق عليه لصالح العقار المقسوم لا تجوز قسمته . باعتبار انه كلفة بذاتها ممتنعة التجزئة . بل يبقى حق الارتفاق المذكور متوجباً لكل حصة من حصص ذلك العقار بحيث يحق لكل واحد من المتقاسمين ان يمر من العقار المرتفق عليه . ولكن بشرط ان لا يحصل حرج على صاحب هذا العقار في وضعية عقاره اذ جاء في المادة: (٨٨) من القرار المذكور قوله :

اذا جزئت الارض المتسلطة فيبقى حق الارتفاق لكل جزء من من اجزائها بشرط ان لا يجر ذلك زيادة في حق الارتفاق على الارض المتسلط عليها .

مثلًا اذا كان الارتفاق قائماً بحق المرور فعلى جميع المشتركين في العقار ان يستعملوا ذلك الممر .

اي انهم يكونون مجبرين على استعمال الحق في المكان نفسه .

ومثل ذلك ما اذا كان حق الارتفاق عبارة عن حق صاحب العقار المقسوم في اخذ مقدار معين سنوياً من الاحجار او الرمل او حطب الوقود من العقار المرتفق عليه فان لجميع الذين انتقل اليهم العقار المتسلط ان يشتركوا في الكمية المحددة وليس لهم ان يأخذوا بمجموعهم اكثر مما كان يأخذه مالك العقار السابق بمفرده .

رابعاً — لا يحق لصاحب العقار المرتفق عليه ان يقوم باي عمل يرمي لتنقيص الاستفادة منه او يجعله اقل ملاءمة اذ جاء في المادة (٨٩) انه :

لا يجوز لصاحب العقار المرتفق عليه ان يجري شيئاً مما يقلل من استعمال حق الارتفاق او مما يجعل استعماله اكثر صعوبة من ذي قبل.

وعليه فلا يمكنه ان يغير حالة الاماكن ،ولا ان يحول حق الارتفاق الى مكان آخر غير المكان الذي عين له اولاً .

وذلك بالنظر الى ان حق الارتفاق مما يزيد في قيمة العقار ويساعد على امكان استثماره واجتناء المنافع الممكنة منه . ولا يمكن تحقيق هذه الفوائد الاقتصادية من هذا الحق ما لم يكن راسخاً مستقراً . على ان هذا الرسوخ والاستقرار لا يخلو ايضاً من وجوه تستدعي الانتقاد .

اما الفوائد المتوخاة من رسوخ حق الارتفاق واستقراره فانها تتجلى في ان القانون يمنع تزييد هذا الحق او تنقيصه تبعاً لمشيئة مالك العقار المرتفق عليه او صاحب العقار المتسلط . .

فبالنسبة الى صاحب العقار المرتفق عليه قد حظر القانون عليه ان يعمل اي شيء من شأنه حدوث نقص في استعمال حق الارتفاق او جعله اقل ملاءمة كما بينا . ولكن استقراره على هذا الوجه يؤدي احياناً لاوضاع تجعله مستحقاً للانتقاد .

كما لو انشيء بشروط كانت قليلة الكلفة يوم إنشائه ثم تبدل فيما بعد بشكل اصبح

معه عبئاً ثقيلاً على صاحب العقار المرتفق عليه . فان استقراره وبقاءه يكون حينئذ مؤلماً . ولذلك فقد استدرك الشارع مخرجاً لصاحب العقار المرتفق عليه في مثل هذه الحال بحيث افسح له المجال لتخفيف العبء الذي يتحمله عقاره بقوله في المادة الجاري شرحها :

غير انه اذا اصبح المكان الذي عين اولاً اكثر كلفة على صاحب العقار المرتفق عليه .

او اذا كان مانعاً من اجراء التصليحات المفيدة للعقار فيحق له — اي لصاحب العقار المرتفق عليه — ان يقدم لصاحب العقار المتسلط مكاناً بسهولة المكان الاول لاستعمال حقوقه . ولا يحق لهذا الاخير ان يرفض .

وعلى هذا الوجه يكون القانون قد اتى بشيء من الاعتدال في امر استقرار حق الارتفاق وان كان ذلك يقتصر على محله ولا يتناول كيانه وشموله .

واما بالنسبة الى صاحب العقار المتسلط فقد حرم القانون عليه اجراء اي تعديل او تحوير في ارتفاقه يحرج حالة العقار المرتفق عليه سواء اكان ذلك التعديل او التحوير في العقار المتسلط او العقار المرتفق عليه . اذ جاء في آخر المادة الجاري شرحها :

وكذلك من له حق ارتفاق فلا يمكنه استعماله الا وفقاً لسنده ، ولا يمكنه ان يجري لا على الارض المرتفق عليها ولا على ارضه ادنى تغيير يزيد شيئاً في حق الارتفاق على الارض المرتفق عليها .

كما لو كان الارتفاق يتضمن حق المرور ماشياً فلا يجبر صاحب العقار المرتفق عليه على امرار العربات او السيارات من ذلك الممر .

او كما لو كان الارتفاق يتضمن حق المرور الى منزل للسكنى فلا يحق لصاحب هذا الحق ان يجعل الممر لاستثمار مصنع او مزرعة . ولكنه يستطيع في مثل هذه الحال ان يطلب توسيع الممر على وفق الاحكام المبينة في المادة (٧٤) السالف ذكرها .

سقوط حقوق الارتفاق

ورد في المادة الـ (٩٠) من القرار : ٣٣٣٩ ما نصه :

يسقط حق الارتفاق بالشطب .

يجري الشطب بمفعول الاتفاق .

او وفقاً للاحكام الصادرة من المحاكم .

ويراد بالشطب ترقين قيد حق الارتفاق من صحيفة العقار في السجل العقاري على الوجه المبين بالمادة : (٧٩) من القرار : ١٨٨ . وذلك بالاستناد الى الصكوك والوثائق التي تستلزم الشطب . كالاتفاقات المعقودة بين ذوي العلاقة على ابطال حق الارتفاق او الاعلامات الصادرة من المحاكم ذوات الشأن بسقوط الحق وابطاله والتي تكون مبنية على احد الاسباب القانونية المصرح بها في آخر هذه المادة بقوله :

ويحق للقاضي ان يأمر بالشطب عند ما يكون حق الارتفاق غير مفيد او كان استعماله غير ممكن .

ويصبح حق الارتفاق غير مفيد كما اذا اجتمعت صفتا صاحب العقار المتسلط والعقار المرتفق عليه في شخص واحد . اذ لا يمكن حينئذٍ ان يكون للمالك حق ارتفاق على ملكه .

ويصبح استعماله غير ممكن كما اذا تلف العقار المرتفق عليه تلفاً مادياً او ما يعادل التلف مثل استملاكه باسم النفع العام .

ويرى بعض شراح الحقوق المدنيــة الفرنسية عدم سقوط حق الارتفاق اذا استحال على صاحبه استعماله ، اذ يمكن استئناف ممارسته حينما يزول المانع .

ولـكن لما كانت استحالة استعماله تؤدي الى زواله بصورة غير مباشرة حينما تدوم مدة طويلة تبلغ حد الزمن القانوني فان القول ببقــائه وعدم زواله عند ما لا يمكن استعماله ليس ما يساعد على امكان عودته من جديد بعد انقضاء تلك المدة .

على ان نظام الملـكية العقارية الذي نحن بصدده لم يصرح بسقوط حق الارتفاق اذا لم يستعمله صاحبه مدة تبلغ حد الزمن القانوني كما هي الحال في القانون المدني الفرنسي . ولعل السبب في عدم التصـريح بذلك هو زوال حق الارتفاق بعدم الاستعمال يتوقف على ثبوت تصرف الغير به مدة تخوله حق تسجيله بحق التصرف في السجل العقاري وفقاً لحـكم المادة (٢٥٧) من القرار : ٣٣٣٩ اي انه لم يعتبر مجرد مرور الزمن على عدم استعمال حق الارتفاق سالباً له من صاحبه .

انتهى الجزء الاول ويليه الجزء الثاني

فهرس الكتاب

الصحيفة

الصحيفة

الصحيفة

الصحيفة

الصحيفة

الصحيفة

الصحيفة

الصحيفة

الصحيفة

الاخطاء

وقع اثناء طبع الكتاب بعض اخطاء مطبعية نلفت نظر القارئ الى وجوب تصحيحها وهي :

صحيفة	سطر	الخطأ	صوابه
١٧	٦	١٩٢٨	١٩٢٦
٢٧	٩	نظهام	نظام
٣٣	٩	تكون	وتكون
٣٤	٦	ان يتوصل	اراد ان يتوصل
٣٧	١٥	القوانين	احكام القوانين
٣٧	١٦	موضوعة	موضوعه
٣٨	٤	المبينة	المبنية
٤٠	١	الملكية	للملكية
٤٠	٦	المبينة	المبنية
٤٠	٨	للمكية	للملكية
٤٠	١٠	المحدد	المحددة
٤٠	٢٢	للمكية	للملكية
٤٦	٥	الاراضي	الارض
٤٦	١٧	الاراضي	من الاراضي
٤٨	٢	من المسلمين	من غير المسلمين
٤٩	١٧	(المادة ١٨)	(المادة ١٧)
٥١	١٤	وبتفق	ويتفق
٦٣	٢١	بقلا	بمقرا

صحيفة	سطر	خطأ	صواب
٦٤	٤	الموقوفة	الموضوعة
٦٦	١١	بسند	بها بسند
٧٨	١٧	وانحباس	انحباس و
٨٠	١	الانتفاع	الارتفاق
١١٦	١٠	كبدل للايجار ويقسط	كرأس مال يمكن تقسيطه
١١٦	١٠	يكون كل قسط منها معادلاً	ويحسب بدل الاجارة على معدل
١١٦	١١	الى ثلاثة	ثلاثة
١١٦	١١	المبين بدون اضافة	الذي لا تضاف
١٣٢	٢١	ثلاث	ثلاثة
١٣٣	٦	والعقار	العقار
١٣٧	١٣	ومثال	ومثل
١٤٤	٩	يتمتع بحول	يحول
١٥٨	٤	الارتفاق	الاتفاق
١٧١	٢	القوار	القرار
١٧٥	١٠	مسبحقة	مستحقة
١٧٧	٢٢	مدة ان تهمل	ان تهمل مدة
١٨٣	١٣	والاقنية	والافنية
١٨٧	٢٠	لو آجرهم	لو آجر
١٩٠	٨	الحاجز	الحاضر
٢١٠	١٣	وللاملاك	والاملاك
٢١٣	١٣	تلك الشيوع خلال المدة	الشيوع خلال تلك المدة
٢١٩	١١	من كان الحائز	كان من الحائز

صيحفة	سطر	خطأ	صواب
٢٤٥	٦	وتعلق	وتنشر
٢٤٨	٤	مراعاة	مداعاة
٢٥٧	١٢	ميتاً	مبيناً
٢٧١	٦	الممنوع	الممنوح

